

APPEL A PROJETS

CESSION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA CONSTRUCTION
D'UNE ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE

Cahier des charges et règlement de la consultation

Date limite de remise des dossiers de réponse à l'appel à projets :

Lundi 28 avril 2025, à 12h00

1. Exposé général

Une étude prospective est actuellement menée par l'AUDAP afin d'évaluer finement la demande et l'offre en locaux dédiés à l'activité économique et artisanale du pôle ERROBI. Ses premières conclusions confirment que cette offre est moins développée que sur le reste du territoire communautaire.

Dans ce contexte, afin de rapprocher l'emploi des lieux de vie et d'offrir un cadre de vie plus durable et résilient aux habitants du territoire les élus ont défini le développement des activités productives au rang de priorité.

En complément de l'action communautaire, Uztaritze entend contribuer à la résolution de ces disparités territoriales et répondre aux besoins des entreprises en permettant de garantir une production foncière à vocation économique adaptée.

La Ville d'Uztaritze (64 480) est propriétaire d'un terrain situé chemin Leihorrondo, de près de 5 880m², constitué d'une parcelle enregistrée au cadastre section ZI n°0082, situé en zone UY du PLU en vigueur (modifié en date 24 février 2025). Ce terrain fait partie du secteur de Leihorrondo, dédié à l'activité économique, et sur lequel un certain nombre d'entreprises sont déjà installées.

Ce foncier a été identifié par la commune pour sa position privilégiée, se prêtant tout particulièrement à une opération de construction de locaux dédiés à l'activité artisanale.

Le présent appel à projets, mené par la commune d'Uztaritze, a donc pour objet la cession de ce terrain communal à un opérateur en vue de la construction de locaux dédiés à l'activité artisanale et/ou de petite industrie.

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats.

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au **lundi 28 avril 2025, à 12h00**.

Cette consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique et ne donnera lieu à aucune prime ou indemnité.

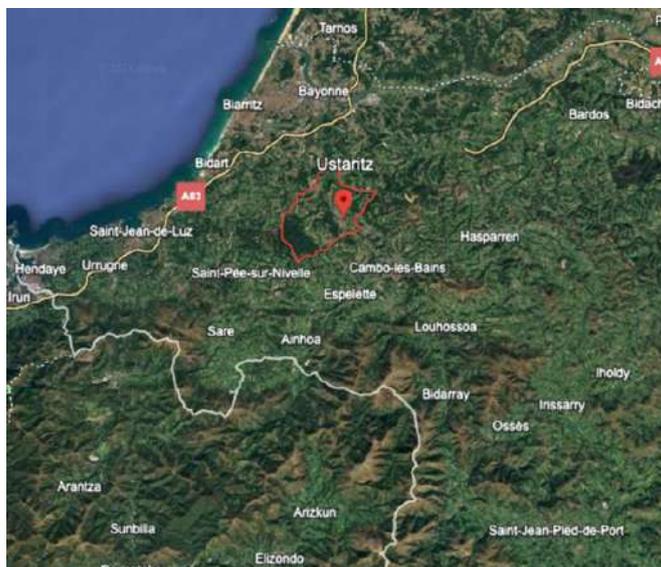
2. La commune d'Uztaritze

Uztaritze est une commune, d'une superficie de 3 275 ha, située au cœur de la province basque du Labourd, à une distance de moins de 20 kilomètres de Bayonne, et in fine en entrée de la conurbation littorale basque.

Ancienne commune rurale, elle fait aujourd'hui partie de la première couronne urbaine de l'agglomération de Bayonne. Depuis 1968, la commune a connu une très forte dynamique de croissance démographique (+310% en 55 ans) et urbaine (augmentation de 533% du nombre de logements sur la même période).

Ce phénomène s'est traduit par l'accélération du phénomène de l'étalement urbain sous forme de lotissements pavillonnaires, posant des problèmes d'articulation avec les entités urbaines plus anciennes constituées des parties agglomérées des quartiers du Bourg de Hiribehere, de Hérauritz et d'Arrauntz, puis de modernisation et d'extension des équipements.

Située sur l'itinéraire principal d'accès à l'agglomération de Bayonne par la route départementale 932, la commune est aussi desservie par la ligne ferroviaire Bayonne-Saint Jean Pied de Port.



On recense 3 345 ménages en 2020, dont 279 sont composés d'une famille monoparentale. La part des ménages composés d'une seule personne est de 33 %. La part des moins de 20 ans, parmi la population totale, est en 2020 de 20 %, sensiblement la même part des 60 ans et plus (22%).

L'équipe municipale souhaite maîtriser l'urbanisation tout en proposant une offre de locaux à vocation économique adaptée à l'évolution de son économie.

3. L'objet du programme et de la cession

Le terrain objet de l'appel à projets, et in fine de la cession, se constitue de la parcelle cadastrée section ZI n°0082, située chemin Leihorrondo, dans un secteur majoritairement dédié à l'activité économique, et au sein duquel un certain nombre d'entreprises sont déjà installées depuis plusieurs années.



Le terrain représente donc une superficie totale de près de 5 880m². Le site est soumis aux dispositions du plan local d'urbanisme (PLU en vigueur depuis 2020, et modifié le 24 février 2025), et se trouve ainsi classé en zone UY (voir le règlement correspondant en annexe précisant les dispositions applicables dans cette zone).



Le terrain est libre de toute construction, et actuellement occupé par près de 5 000m³ de matériaux tout-venant, issus notamment des curages de fossé et d'autres opérations menées par les services techniques de la collectivité dans le cadre de ses opérations diverses.

Il est à noter la présence d'une canalisation relevant du réseau souterrain de transport de gaz, générant une bande de terrain non-aedificandi de 6m de large (voir plan et prescriptions de TERECA en annexe).

Enfin, le secteur intègre le périmètre de protection rapprochée de captation d'eau potable.

4. Projets attendus des candidats

Le présent appel à projets vise à la sélection d'un opérateur qui devra démontrer sa capacité à acquérir le site et à y réaliser le programme sélectionné.

Il est attendu du programme de construction, comme le prévoit le PLU en vigueur, de développer un programme de locaux artisanaux et/ou de petite industrie qui contribuera à satisfaire les objectifs stratégiques suivants :

- Créer une nouvelle offre d'accueil des entreprises pour permettre le développement économique endogène et exogène, et la création et le maintien de l'emploi local ;

- Répondre prioritairement à la demande d'entreprises artisanales, de production et de services inscrites au Répertoire des Métiers ;
- Soutenir et développer l'emploi localement ;
- Renforcer le tissu économique local pour l'implantation de nouvelles entreprises.

Ce type de projet s'inscrit dans une logique de rationalisation foncière à vocation économique, par le regroupement d'entreprises artisanales sur un même foncier ou au sein de mêmes bâtiments.

Sont par conséquent exclus la construction et l'aménagement d'entrepôts, de bâtiments à usage exclusivement tertiaire, de bâtiments à usage commercial, d'hôtels et de restaurants. L'attention est toutefois attirée sur l'intérêt qu'il pourrait y avoir à proposer un projet modulable et diversifié.

Les candidats s'attacheront à optimiser l'utilisation du foncier en proposant un programme qui développe le maximum de surface utile au bénéfice des entreprises, dans les limites imposées dans le document d'urbanisme en vigueur, et cela sans affecter le bon fonctionnement à terme du site (notamment en matière de circulation et d'impacts sonores).

Le projet pourra proposer des lots mitoyens et éventuellement rechercher la modularité en intégrant des cloisons amovibles ou non structurelles.

Dans un objectif de compacité, les besoins en surfaces tertiaires seront développés en étage ; ainsi il sera proposé des lots développant des surfaces en R+1 en mezzanine.

En termes d'insertion urbaine, d'architecture et d'organisation intérieure, le candidat devra développer sa compréhension du contexte à l'échelle de l'environnement immédiat du projet (insertion paysagère, environnementale, urbaine, mixité des usages, attractivité...)

De même, l'attention des candidats est appelée sur l'élaboration d'un RLPI (règlement local de publicité) auquel le projet se trouvera inévitablement soumis.

Il précisera comment son programme contribuera aux objectifs stratégiques précisés dans le présent l'appel à projets, sachant que les enjeux d'aménagement revêtent plusieurs aspects :

- Rationaliser la consommation d'espace économique dans un contexte de raréfaction du foncier et contribuer à améliorer l'attractivité économique du secteur local ;
- Apporter un soin particulier à l'architecture des façades, à l'implantation et à l'homogénéité des enseignes ;
- Traiter les limites et mitoyennetés de manière à valoriser l'identité des espaces jouxtant le site en favorisant la liaison entre l'environnement champêtre existant et le paysage créé ;
- Porter une attention toute particulière à la gestion du stationnement et des accès qui devront être de préférence mutualisés,
- Expliciter l'organisation des livraisons.

L'instruction de la demande de permis de construire s'effectuera selon les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats. Il est toutefois attendu des références sur les réalisations similaires et une capacité financière à réaliser le projet.

Enfin, le présent appel à projets portant sur la qualité du projet (selon les objectifs et attendus développés aux présentes) et sur le montant de la charge foncière proposée (prix d'acquisition), le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition pour le terrain.

Ce prix devra proposer deux variantes :

1. Achat du terrain nu,
2. Achat du terrain avec les matériaux entreposés et prise en charge de leur évacuation par l'acquéreur.

Ce prix ne pourra en aucun cas être inférieur à l'estimation domaniale faite par les services de l'Etat qui ont fixé la valeur vénale du bien à la somme de 460 000€ (quatre-cent-soixante-mille euros). Il est précisé que toute offre financière inférieure à ladite somme sera considérée comme irrégulière et sera rejetée sans être analysée.

5. Remise des dossiers de candidature

5.1. Contenu des dossiers de candidature

Chaque candidat remettra son dossier de candidature et son offre avant **le lundi 28 avril 2025, à 12h00**.

Chaque dossier comprendra 3 parties distinctes :

- **Partie 1 : Une note de présentation du candidat comprenant :**
 - La présentation du candidat datée et signée par la personne habilitée à engager la société (chiffres d'affaires des trois derniers exercices, moyens humains, matériels et financiers, etc.)
 - Les références du candidat (ou des membres du groupement) sur des opérations de logement déjà réalisées.
- **Partie 2 : Une note de présentation du projet comprenant :**
 - Tout élément descriptif et graphique visant à présenter le programme dans son ensemble et de façon détaillée,
 - Une présentation de la stratégie et du phasage de commercialisation, éventuellement d'un regroupement de professionnels intéressés par l'acquisition des locaux,
 - Le planning prévisionnel d'opération.
- **Partie 3 : Une offre financière comprenant :**
 - L'offre d'acquisition du terrain (au minimum 460 000€).
 - Une présentation du plan de financement du programme,
 - Un calendrier de paiement du montant proposé et le détail des conditions appliquées à la cession.

Toute information relative à l'appel à projets pourra faire l'objet d'une question écrite transmise à l'adresse électronique suivante : mairie@ustaritz.fr Sous la référence : « APPEL A PROJETS : CESSION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UNE ZONE D'ACTIVITE »

Il ne sera répondu à aucune question orale dans un souci d'égalité de traitement entre les candidats.

Dans le même souci d'égalité de traitement entre les candidats, la question et la réponse apportée seront communiquées par mail à tous les candidats qui se seront fait connaître sauf si la question contient des informations confidentielles relatives à l'offre du candidat.

5.2. Modalités de remise des dossiers

Les questions devront être adressées au plus tard le jeudi 17 avril à 12h00.

Les dossiers de candidature devront être transmis par voie dématérialisée uniquement, à l'adresse suivante : mairie@ustaritz.fr sous la référence : « APPEL A PROJETS : CESSION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UNE ZONE D'ACTIVITE ».

La date limite de dépôt des dossiers est fixée au **lundi 28 avril 2025, à 12h00.**

6. Evaluation des dossiers de candidature

6.1. Régularité des dossiers de candidature

Pour être reconnues recevables, les candidatures devront respecter les conditions suivantes sous peine de rejet :

- Conformité de chaque partie du dossier de candidature aux exigences de fond et de forme ;
- Complétude du dossier de candidature ;
- Respect de la date limite de remise des candidatures.

6.2. Critères de sélection des dossiers de candidature

<u>CRITERES</u>	<u>CONTENU</u>	<u>Pondération en points</u>
Qualité des références	Jugée sur les opérations de logement déjà réalisées et détaillées dans la note de présentation du candidat	10

<p align="center">Qualité du projet</p>	<p>Jugée sur la note de présentation du projet au regard des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Qualité architecturale</u> : qualité de la programmation, insertion urbaine, architecturale et paysagère. ▪ <u>Préservation de l'environnement</u> : présence du végétal, performance énergétique des bâtiments. 	<p align="center">30</p>
<p align="center">Valeur financière</p>	<p>Jugée sur l'offre financière qui comprend l'offre d'acquisition du terrain (au minimum 460 000€) et les conditions de cession.</p>	<p align="center">60</p>

Il est précisé qu'en cas de dossier irrégulier, la commune aura la faculté de demander aux candidats concernés de procéder dans un délai déterminé à leur régularisation.

6.3. Modalités de sélection

Les membres de la commission Urbanisme constitueront le jury en charge d'établir un tableau d'analyse des dossiers de candidature, qui feront l'objet d'un classement en fonction des notes obtenues conformément aux critères de sélection présentés à l'article 6.2.

A la suite de cette analyse, la commune sélectionnera un lauréat ou bien se réservera le droit d'auditionner les candidats les mieux notés, dans un maximum de 3 candidats. Les candidats seront le cas échéant informés par courrier électronique de l'organisation des auditions et de leur convocation. Elles se dérouleront en présence des membres du jury.

Les candidats pourront adapter et/ou modifier leurs dossiers en fonction des discussions opérées dans un délai qui sera identique à tous les candidats auditionnés.

En cas d'auditions, un nouveau tableau d'analyse des dossiers de candidature sera établi avec un classement final.

6.4. Résultats de l'appel à projets

Les résultats de l'appel à projets et le choix de l'opérateur seront notifiés par courrier électronique à l'ensemble des candidats.

Il est toutefois précisé que les propositions reçues n'engageront pas la commune à céder le site objet des présentes, si elle estime que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier. Ainsi, la commune se réserve le droit de déclarer sans suite l'appel à projets, sans avoir à justifier le motif et sans que les candidats ne puissent valablement contester cette décision.

Le choix du candidat retenu fera l'objet d'une délibération en Conseil municipal autorisant la vente du foncier à son profit pour la réalisation du projet retenu.

6.5. Formalisation des engagements

Si l'appel à projets est conduit jusqu'à son terme, une promesse synallagmatique de vente sera signée avec le lauréat dans les 2 mois suivant l'adoption de la délibération autorisant la vente du foncier. La promesse de vente reprendra la description du programme immobilier de logements sélectionné et le planning prévisionnel de l'opération.

La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir au plus tard avant le 28 novembre 2025.

La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

- Il prendra le terrain dans l'état où il se trouve au jour de la vente, en application des conditions convenues, et sans possibilité de recours contre le vendeur.
- Il s'assurera de la compatibilité du site cédé avec la réalisation de son opération.
- Il s'engagera à mentionner son partenariat avec la commune d'Ustaritz dans toutes les actions de communication portant sur le projet.

Calendrier prévisionnel

<i>Date limite de dépôt des dossiers de candidature</i>	<i>28 avril 2025, à 12h</i>
<i>Désignation du lauréat et notification des résultats</i>	<i>19 mai 2025</i>
<i>Signature promesse de vente sous conditions suspensives</i>	<i>28 juillet 2025 au plus tard</i>
<i>Date de signature de l'acte de vente</i>	<i>15 décembre 2025 au plus tard</i>

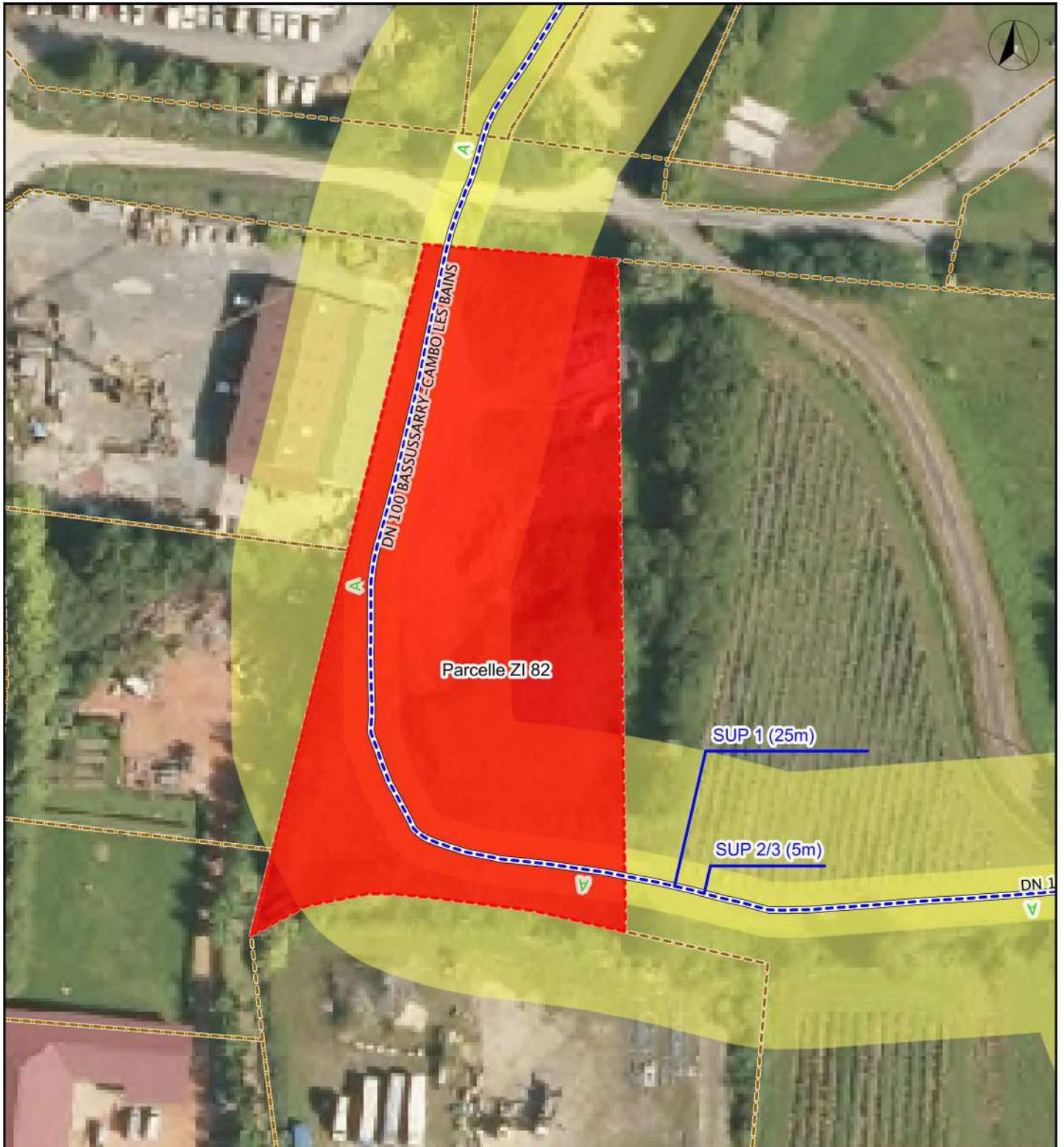
Annexe 1 : règlement du PLU

Annexe 2 : avis des domaines

Annexe 3 : éléments relatifs à la canalisation TERECA (zone non-aedificandi)

le 25 mars 2025 14:41:58

USTARITZ - Parcelle ZI 82



-  Canalisation acier Teréga en gaz
-  Canalisation acier Teréga en arrêt définitif
-  Bande SUP 1
-  Zone emprise des travaux

La position et les profondeurs indiquées pour les ouvrages de transport de gaz naturel sont des positions présumées. Elles n'engagent pas la responsabilité de TERÉGA. Toute intervention à proximité doit donner lieu à des sondages préalables réalisés sous le contrôle effectif des agents TERÉGA.

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

USTARITZ

4

Règlement

Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. commune	Débat complémentaire P.A.D.D. Commune	Compétence CAPB <i>Communauté d'Agglomération Pays Basque</i>	Débat complémentaire P.A.D.D. C.A.P.B.	ARRET C.A.P.B.	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION C.A.P.B.
26/06/2014	30/04/2015	31/03/2016	01/01/2017	10/03/2018	29/09/2018	25/06/2019 26/07/2019	22/02/2020
					Modification n°1		23/03/2024
							

SOMMAIRE DU REGLEMENT

REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre 1 ZONE UA	10
Chapitre 2 ZONE UB	16
Chapitre 3 ZONE UC	24
Chapitre 4 ZONE UE	33
Chapitre 5 ZONE UY	40
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	
Chapitre 1 ZONE 1AU	45
Chapitre 2 ZONE 2AU	52
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Chapitre 1 ZONE A	55
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre 1 ZONE N	59
Annexes	

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

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

Liste non exhaustive.

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

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

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

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

2 - LE TERRAIN -

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

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

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

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

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être 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. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin, un local technique (piscine, chaufferie), une piscine, etc, dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement

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

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

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

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL –

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

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

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

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

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

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

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

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

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.);** ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

- **comme espaces verts protégés ;** L151-19 du Code de l'Urbanisme dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

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

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

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

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

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

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

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

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

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

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

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

8-3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

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

1 - 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).

2 - trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

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

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

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

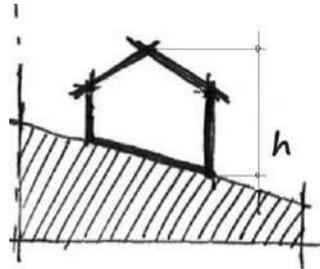
Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation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

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

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

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



13 – MURS DE SOUTÈNEMENT - CLOTURES

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

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

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

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

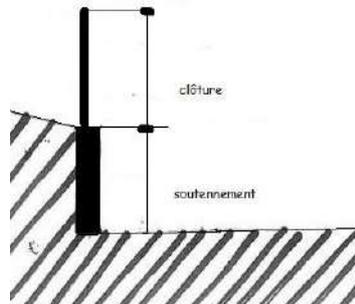


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

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

14- Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

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

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

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

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

Des trames et emprises identifient le **risque inondation** au titre de la « zone inondable crue de juillet 2014 » et de l'atlas des zones inondables.

Les constructions y sont interdites ou doivent se conformer au PPRI s'il existe.

En particulier les clôtures nouvelles ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et les murs et murs bahuts doivent être interdits.

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

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

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

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

Le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur.

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

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

les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de surface de plancher, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m².

les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m²..

les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,

les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,

les aires de stationnement sous boisé

Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement

Les petites constructions d'intérêt général (transformateurs par exemple)

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

Les surfaces des commerces ne doivent pas dépasser 200m² (surfaces commerciales).

Zone UA

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

Voirie

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

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

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

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

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

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

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

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

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

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

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

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

En zone UA₁, les bâtiments doivent être implantés à l'**alignement** des voies et emprises publiques.

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

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

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

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

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

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

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

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

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

De part et d'autre **des cours d'eau**, une marge de **recul d'au moins 6,00mètres** depuis le haut de talus de berge est imposée, sauf le **long de la Nive où ce recul est d'au moins 10,00 mètres**.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle,

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder

13,00 mètres au faitage

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

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

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

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

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. A l'occasion de restauration ou de ravalement de façade, les prescriptions édictées en annexe 2 du règlement devront être respectées. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (type basque, neo basque, maisons de maître)

Règles générales

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

Maçonnerie, Façades

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

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

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

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

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

la couverture,

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile

Zone UA

canal) doit être respecté, ou restauré. Les toitures de tuiles canal seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

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

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.

Les menuiseries.

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux.

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

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

2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES et existantes hors celles repérées au titre de l'article L151-19 du CU:à l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol

Règles générales

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

Couverture.

Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite.

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

Dans ce cas, les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.

Couleurs

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

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

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

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

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

Les façades des annexes devront être de couleur blanche

Clôtures.

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

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

- clôtures en limites séparatives :

- Clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, ou
- Mur plein enduit couleur blanc

- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

- murs pleins enduits couleur blanc
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut n'excédera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Les clôtures végétales seront composées d'espèces les moins allergènes possibles. Cela sera également valable pour les aires de jeux et de loisirs ou lors de plantations ou replantations d'arbres de hautes tiges. Dans les espaces verts publics, il est conseillé de diversifier les plantations et réduire les espèces fortement allergènes (bouleaux, cyprès, etc.) de façon à limiter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles.

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

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

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

Les clôtures occultantes sont interdites en dehors des murs pleins.

Seront interdits les clôtures plastiques, les clôtures de type brandes et canisses, les palissades en bois plein, tressé, les préfabriqués bétons et tout autre matériau destiné à masquer la vue.

Ouvrages techniques apparents

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

De plus pour les clim et extracteurs , proposition de rédaction :

*La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, devra être dissimulée et intégrée à la façade. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble
Les bords de piscines enterrées (plages) doivent globalement être inscrits au niveau du sol naturel.*

Annexes (compris moins de 20m²)

Les pentes de toits seront comprises entre 10 et 30%

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

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

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

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

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol -

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

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

Sans objet

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

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

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

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

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

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

Des trames et emprises identifient le **risque inondation** au titre de la « zone inondable crue de juillet 2014 » et de l'atlas des zones inondables.

Les constructions y sont interdites ou doivent se conformer au PPRI s'il existe.

En particulier les clôtures nouvelles ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et les murs et murs bahuts doivent être interdits.

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

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

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

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

Le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur.

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

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

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

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

Les surfaces des commerces ne doivent pas dépasser 200m² (surfaces commerciales),

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

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

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

VOIRIE

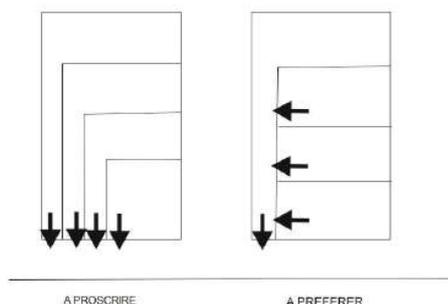
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
 - Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que sur une longueur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

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

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

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

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



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

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

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

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

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

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

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

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

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

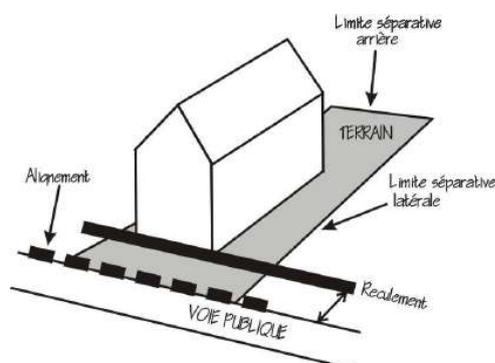
Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

En **zone UB₁**, le long des voies et espaces publics ou collectifs, la marge de reculement des constructions nouvelles est d'au moins **3,00 mètres à partir de l'alignement** (limite de propriété sur la voie ou l'espace collectif) ou à l'alignement



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

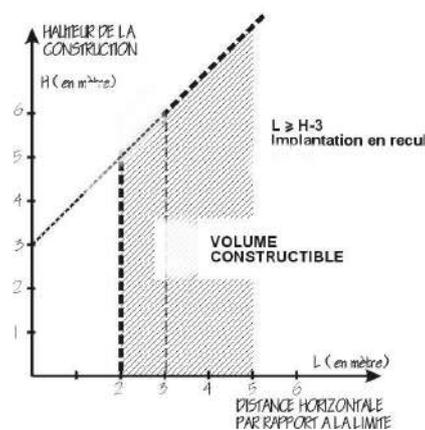
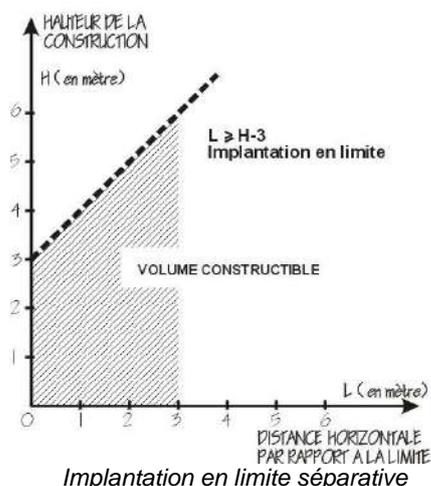
- Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré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

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

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

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

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



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

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

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

De part et d'autre **des cours d'eau**, une marge de **recul d'au moins 6,00 mètres** depuis le haut de talus de berge est imposée, sauf le long de **la Nive où ce recul est d'au moins 10,00 mètres**.

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

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

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

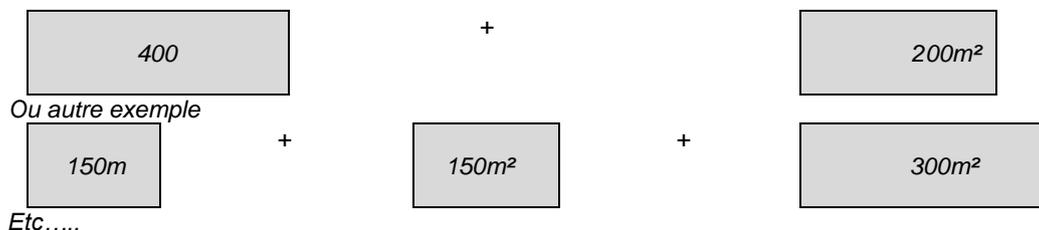
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder : **35 %**
La longueur maximale des bâtiments, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser : **28,00 mètres.**

Chaque unité bâtie aura une **emprise au sol maximale de 400m²**

Illustration de la règle :

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

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



ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur des constructions ne peut excéder
10,00 mètres au faitage

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. A l'occasion de restauration ou de ravalement de façade, les prescriptions édictées en annexe 2 du règlement devront être respectées. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (type basque, neo basque, maisons de maître):

Règles générales

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

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs

Zone UB

architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées

Maçonnerie, Façades

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

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

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

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

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

Couverture.

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

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

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.

Menuiseries.

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux.

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

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

2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES et existantes hors celles repérées au titre de l'article L151-19 du CU: à l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol

Règles générales

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

Couverture.

Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite.

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

Dans ce cas, les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.

Couleurs

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

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

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

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

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

Les façades des annexes devront être de couleur blanche

Clôtures.

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

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

- clôtures en limites séparatives :

- Clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, ou
- Mur plein enduit couleur blanc

- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

- murs pleins enduits couleur blanc
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut n'excédera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Les clôtures végétales seront composées d'espèces les moins allergènes possibles. Cela sera également valable pour les aires de jeux et de loisirs ou lors de plantations ou replantations d'arbres de hautes tiges. Dans les espaces verts publics, il est conseillé de diversifier les plantations et réduire les espèces fortement allergènes (bouleaux, cyprès, etc.) de façon à limiter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles.

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

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

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

Les clôtures occultantes sont interdites en dehors des murs pleins.

Seront interdits les clôtures plastiques, les clôtures de type brandes et canisses, les palissades en bois plein, tressé, les préfabriqués bétons et tout autre matériau destiné à masquer la vue.

Ouvrages techniques apparents

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

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

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

Annexes (compris moins de 20m²)

Les pentes de toits seront comprises entre 10 et 30%

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

REGLE GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

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

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

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

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

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -

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

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

Sans objet

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

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

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

CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC comprend :

- un **secteur UCa** : en assainissement autonome à la date d'approbation du PLU
- un **secteur UCna** : secteurs urbains situés dans des entités naturelles ou agricoles

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

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

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

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

En **secteur UCna**, sont interdites les constructions, installations ou travaux de toutes natures qui ne sont pas visés à l'article UC2.

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

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

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

Le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur.

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

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

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

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

Les surfaces des commerces ne doivent pas dépasser 200m² (surfaces commerciales).

En **secteur UCna** :

Les habitations 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**. Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul de l'emprise au sol. Les surfaces des piscines ne devront pas dépasser 50m². L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur un espace agricole

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

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

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

VOIRIE

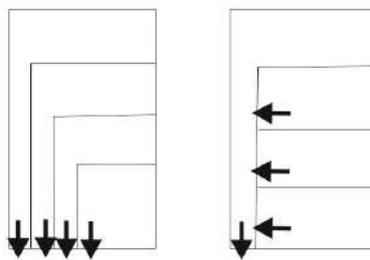
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que sur une longueur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

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

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

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

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



A PROSCRIRE

A PREFERER

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

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

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

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

- le système d'assainissement existant est conforme dans le cas d'un volume changeant de destination intégré à un volume d'habitation existant

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

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

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

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

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

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

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

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

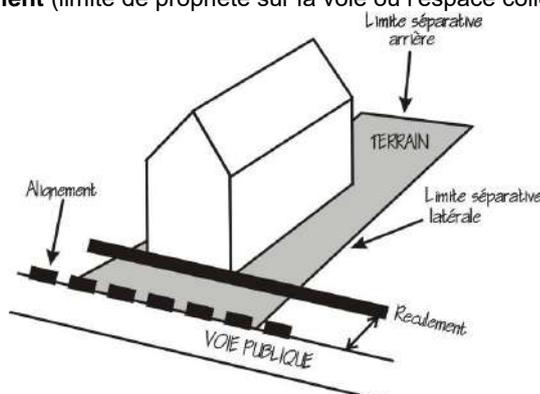
ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

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

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



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

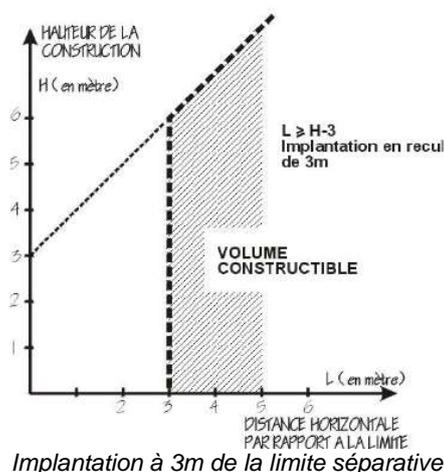
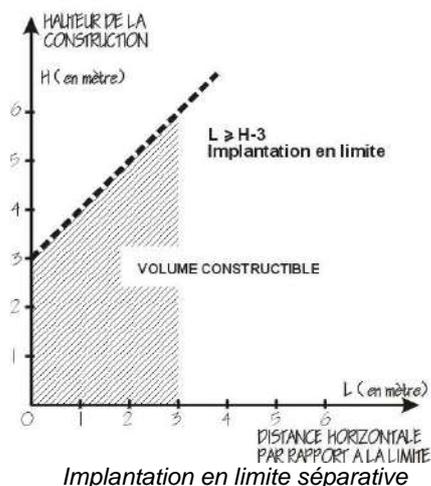
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

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

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

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

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



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

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

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

De part et d'autre des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6,00mètres depuis le haut de talus de berge est imposée.

ARTICLE UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Article soumis à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

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

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

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

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions - Article soumis à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Excepté en **secteur UCna**, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder :**35 %**

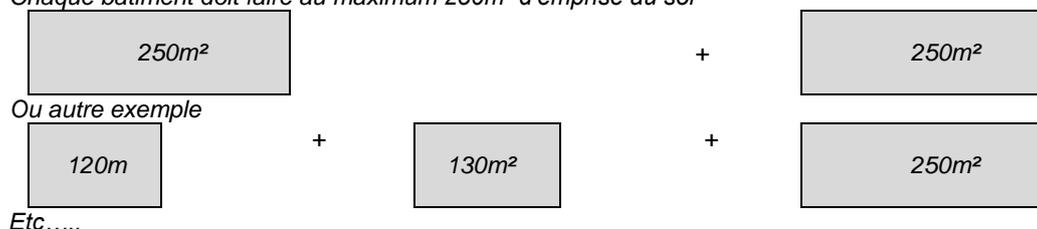
La longueur maximale des bâtiments, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser : **28,00 mètres**.

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

Illustration de la règle :

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

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



En secteur UCna,

- **l'extension des constructions existantes à usage d'habitation** est limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.
- **l'annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc...est limitée à **50m² d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 20 m de l'habitation existante**. Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul de l'emprise au sol. Les surfaces des piscines ne devront pas dépasser 50m².

ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions -

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

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

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

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

pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dispositions particulières

si la pente du terrain naturel au droit de la construction est supérieure à 15% il pourra être autorisé une hauteur supplémentaire de 1m

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

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

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. A l'occasion de restauration ou de ravalement de façade, les prescriptions édictées en annexe 2 du règlement devront être respectées. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (type basque, neo basque, maisons de maître):

Règles générales

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

Maçonnerie, Façades

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

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

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

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

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

la couverture,

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

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

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.

Les menuiseries,

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux.

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

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

2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES et existantes hors celles repérées au titre de l'article L151-19 du CU: à l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol

Règles générales

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

la couverture,

Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite.

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

Dans ce cas, les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.

Couleurs

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

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

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

Couleur des volets roulants et portes garage (voir ci-dessous)
Volets, charpente, colombages, porte de garage : RAL rouge 3003, et 3011 vert 6005
Les façades des annexes devront être de couleur blanche

Clôtures.

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

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

- clôtures en limites séparatives :

- Clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, ou
- Mur plein enduit couleur blanc

- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

- murs pleins enduits couleur blanc
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut n'excédera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Les clôtures végétales seront composées d'espèces les moins allergènes possibles. Cela sera également valable pour les aires de jeux et de loisirs ou lors de plantations ou replantations d'arbres de hautes tiges. Dans les espaces verts publics, il est conseillé de diversifier les plantations et réduire les espèces fortement allergènes (bouleaux, cyprès, etc.) de façon à limiter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles.

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

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

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

Les clôtures occultantes sont interdites en dehors des murs pleins.

Seront interdits les clôtures plastiques, les clôtures de type brandes et canisses, les palissades en bois plein, tressé, les préfabriqués bétons et tout autre matériau destiné à masquer la vue.

Ouvrages techniques apparents

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

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

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

Annexes (compris moins de 20m²)

Les pentes de toits seront comprises entre 10 et 30%

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

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

REGLE GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

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

Zone UC

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol -

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

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

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

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

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

Sont admis sous conditions :

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

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

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

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

Les surfaces des commerces ne doivent pas dépasser 200m² (surfaces commerciales).

ZONE UE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

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

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

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

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

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

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire-

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

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

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

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

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

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

ZONE UE

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

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

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

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

Une implantation différente pourra toutefois être acceptée ou imposée:

si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol), dans ce cas la marge de reculement peut être réduite à 3,00 mètres.

si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères, dans ce cas les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à plus de 3,00m de l'alignement suivant les configurations des lieux..

Lorsqu'un bâtiment déjà implanté à l'alignement existe sur la parcelle et ne permet pas, par sa configuration, de nouvelles implantations à l'alignement,

Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,

Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,

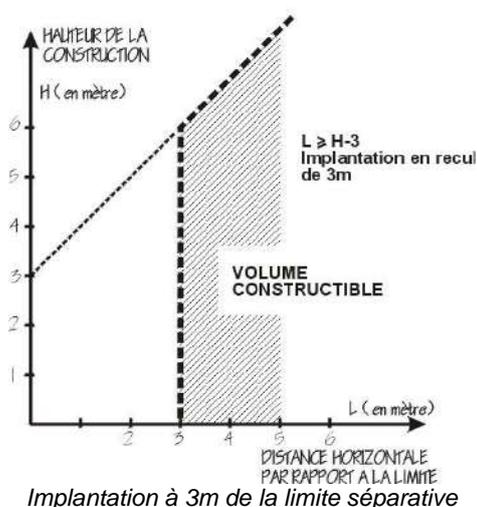
Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut-être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement ; dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s). sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus.

Pour les abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères, qui peuvent être implantés dans la marge de recul.

Pour les constructions d'intérêt général

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

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



ZONE UE

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

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

De part et d'autre des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6,00mètres depuis le haut de talus de berge est imposée

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

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions –

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder **15,00 mètres au faitage**,

Les annexes à l'habitation (*telle qu'autorisée à l'article 2*) sont limitées à une hauteur de 3m50 au faitage

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

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

Dispositions particulières

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

ZONE UE

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

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. A l'occasion de restauration ou de ravalement de façade, les prescriptions édictées en annexe 2 du règlement devront être respectées. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (type basque, neo basque, maisons de maître):

Règles générales

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

Maçonnerie, Façades

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

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

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

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

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

la couverture,

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

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

Les menuiseries,

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux.

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

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

2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES et existantes hors celles repérées au titre de l'article L151-19 du CU : à l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et à l'exception du bâti d'intérêt collectif et les services publics

Règles générales

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

la couverture,

Les pentes de toits en tuiles canal ou assimilées doivent être comprises entre 30 et 40%;

Dans ce cas, les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.

Couleurs

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

Les éléments de charpente, colombages doivent être peintes essentiellement en rouge basque, vert foncé.
Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) blanches ou gris clair
Couleur des volets roulants et portes garage (voir ci-dessous)
Volets, charpente, colombages, porte de garage : RAL rouge 3003, et 3011, vert 6005.
Les façades des annexes devront être de couleur blanche

Clôtures.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- clôtures en limites séparatives :

- Clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, ou
- Mur plein enduit couleur blanc

- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

- murs pleins enduits couleur blanc
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut n'excédera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Les clôtures végétales seront composées d'espèces les moins allergènes possibles. Cela sera également valable pour les aires de jeux et de loisirs ou lors de plantations ou replantations d'arbres de hautes tiges. Dans les espaces verts publics, il est conseillé de diversifier les plantations et réduire les espèces fortement allergènes (bouleaux, cyprès, etc.) de façon à limiter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles.

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

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

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

Les clôtures occultantes sont interdites en dehors des murs pleins.

Seront interdits les clôtures plastiques, les clôtures de type brandes et canisses, les palissades en bois plein, tressé, les préfabriqués bétons et tout autre matériau destiné à masquer la vue.

Ouvrages techniques apparents

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

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

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

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

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

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

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

Habitations : Une place pour 60 m² de plancher, avec un minimum de **1,5** place par logement, arrondi au chiffre supérieur

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

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

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

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

ZONE UE

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

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

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

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

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

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol -

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

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

Sans objet

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

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

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Dans la zone on distingue :

- le **secteur UYa.** : en assainissement autonome à la date d'approbation du PLU
- le secteur **UYisdi** correspondant aux sites de déchets inertes
- le secteur **UYc** correspond au secteur du supermarché le long de la RD932

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

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

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

Des trames et emprises identifient le **risque inondation** au titre de la « zone inondable crue de juillet 2014 » et de l'atlas des zones inondables. Les constructions y sont interdites ou doivent se conformer au PPRI s'il existe. En particulier les clôtures nouvelles ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et les murs et murs bahuts doivent être interdits.

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

Dans le secteur UYisdi sont interdits tous les usages et affectations, constructions à destinations et sous destinations du sol autres que ceux liés à l'installation de stockage de déchets inertes et projets d'intérêts collectifs non compatible avec la proximité de voisinage.

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

Sont admis sous conditions :

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

Les surfaces des commerces ne doivent pas dépasser **250m² (surfaces commerciales)**, excepté dans le secteur **UYcdans** lequel les surfaces peuvent être supérieures.

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

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

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

ZONE UY

Dans le secteur UYisdi :

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec l'environnement.

Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés uniquement dans le cadre de l'activité du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

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

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

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

Eau -

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

Assainissement -

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

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

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

Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

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

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

ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

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

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

REGLE GENERALE

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée,

si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères, dans ce cas les constructions peuvent être à l'alignement.

Lorsqu'un bâtiment déjà implanté à l'alignement existe sur la parcelle et ne permet pas, par sa configuration, de nouvelles implantations à l'alignement,

Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,

Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement ; dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s). sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus.

Pour les constructions d'intérêt général

Dans le secteur UYisdi il n'est pas fixé de règle.

De part et d'autre des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6,00mètres depuis le haut de talus de berge est imposée

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

REGLE GENERALE

Implantation minimale à 5m minimum

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente peut être admise

Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées sur limites ou à distance suivant les contraintes techniques,

pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

De part et d'autre des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6,00mètres depuis le haut de talus de berge est imposée

Dans le secteur UYisdi il n'est pas fixé de règle.

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

Sans objet

ZONE UY

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions -

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

Dans le secteur UYisdi il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 10 – Hauteur maximale des constructions -

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder **8,00 mètres, mesurés du sol naturel au faitage**

En secteur UYc, une hauteur de 2m supplémentaire est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment concerné pour permettre le stockage des marchandises.

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

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

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

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

Dans le secteur UYisdi, la hauteur des constructions doit garantir la bonne insertion paysagère du projet dans le site.

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

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00m en limite séparative et sur la voirie. Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, ou de sécurité notamment pour les clôtures situées en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00m

Les ouvrages techniques apparents :

Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace publique.

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

Les clôtures végétales seront composées d'espèces les moins allergènes possibles. Cela sera également valable pour les plantations ou replantations d'arbres de hautes tiges.

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

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

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

Pour les bureaux : 1 place pour 30 m² de plancher

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

La superficie des espaces libres représente au moins 25%, **en secteur UYc à 20%**, de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert, sauf en secteur UYc où ce pourcentage sera traité avec un minimum de 10% d'espace vert..

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

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

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

Dans le secteur UYisdi, les bordures du site d'exploitation doivent être boisées sur une épaisseur d'au moins 5m afin de limiter les impacts visuels, sonores, atmosphériques. Cette bordure boisée sera soit issue de la conservation d'un bois, d'une lisière ou d'une haie existante, soit d'une plantation d'une haie complète mélangeant des hautes tiges et une strate arbustive. En secteurs bâtis de l'ISDI, les surfaces libres de toutes constructions doivent être obligatoirement plantées et ne doivent pas être imperméabilisées. Les végétaux seront d'essences locales.

Les clôtures faisant la jonction entre la zone UYisdi et une zone N ou A doivent garantir le passage de la faune et le bon écoulement des eaux de ruissellement. Ainsi seules les haies multi-espèces constituées d'essences locales, sont autorisées. Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol -

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

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

Sans objet

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

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

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

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

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

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

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

Les constructions, à destination de :

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

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

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

les unités foncières devront avoir une **densité minimale (à +/-10%)** de :

secteur 1AUa :	40logts/ha soit +/- 28logements
Secteur 1AUb :	40logts/ha soit +/- 30logements
Secteur 1AUc :	40logts/ha soit +/- 58logements
Secteur 1AUd :	20 à 30logts/ha soit entre 6 et 10 logements
Secteur 1AUe :	40logts/ha soit +/- 40logements
Secteur 1AUf :	40logts/ha soit +/- 14 logements

le terrain couvert par une **orientation d'aménagement et de programmation** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation, l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière (document 03 du dossier de PLU).. **La constructibilité est également conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.**

il est demandé la production minimale de LLS logements locatifs sociaux selon la répartition suivante :

secteur 1AUa :	70%
secteur 1AUb :	80%
secteur 1AUc :	100%
secteur 1AUd :	100%
secteur 1AUe :	80%
secteur 1AUf :	100%

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

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

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

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

Zone 1AU

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

VOIRIE

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

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

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

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

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

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

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

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

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

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

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

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

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

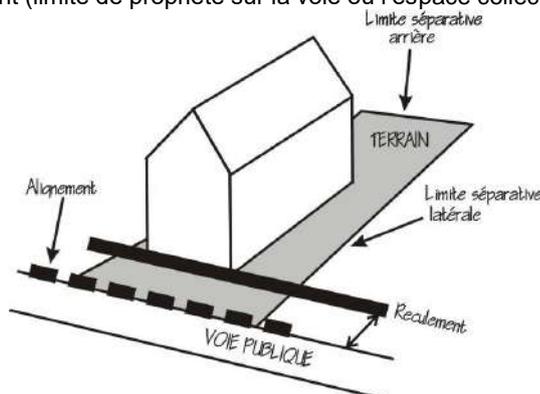
Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

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

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

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



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

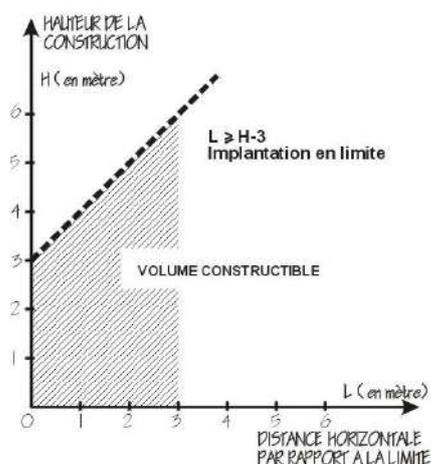
- Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux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

De part et d'autre des cours d'eau, une marge de **recul d'au moins 6,00mètres** depuis le haut de talus de berge est imposée

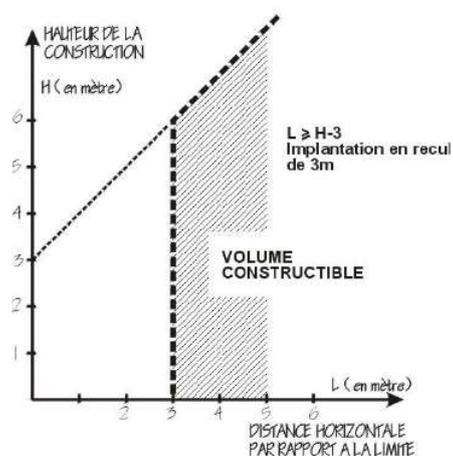
ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

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

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



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

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

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

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

De part et d'autre des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6,00mètres depuis le haut de talus de berge est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10,00 mètres.

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions -

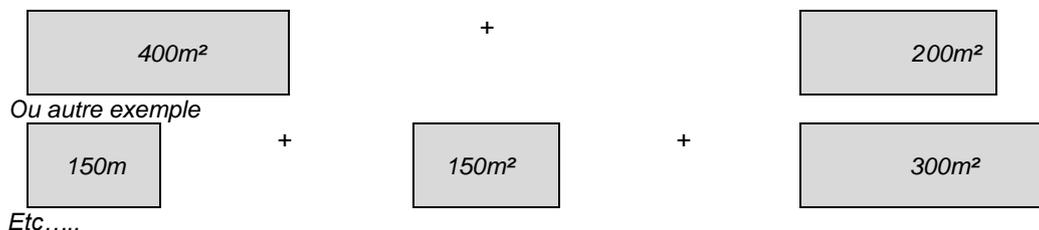
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder :25 %
La longueur maximale des bâtiments, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser **28,00mètres**.

Chaque unité bâtie aura une **emprise au sol maximale de 400m²**.

Illustration de la règle :

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

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



ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur des constructions ne peut excéder
10,00 mètres au faitage

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

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

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

Dispositions particulières

Pour l'application aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une longueur au plus égale à la profondeur du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec maximum de 15 mètres.

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

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

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

Règles générales

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

A l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol :

la couverture,

Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite.

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

Dans ce cas, les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.

Couleurs

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

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

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

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

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

Les façades des annexes devront être de couleur blanche

Clôtures.

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

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

- clôtures en limites séparatives :

- Clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, ou
- Mur plein enduit couleur blanc

- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

- murs pleins enduits couleur blanc
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut n'excédera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Les clôtures végétales seront composées d'espèces les moins allergènes possibles. Cela sera également valable pour les aires de jeux et de loisirs ou lors de plantations ou replantations d'arbres de hautes tiges. Dans les espaces verts publics, il est conseillé de diversifier les plantations et réduire les espèces fortement allergènes (bouleaux, cyprès, etc.) de façon à limiter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles.

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

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

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

Les clôtures occultantes sont interdites en dehors des murs pleins.

Seront interdits les clôtures plastiques, les clôtures de type brandes et canisses, les palissades en bois plein, tressé, les préfabriqués bétons et tout autre matériau destiné à masquer la vue.

Ouvrages techniques apparents

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

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

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

Annexes (compris moins de 20m²)

Les pentes de toits seront comprises entre 10 et 30%

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

REGLE GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les places de stationnement doivent se situer sur l'unité foncière
- Places visiteurs :: prévoir 1 place visiteur pour 3 places de stationnement créées ;

Zone 1AU

- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

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

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

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

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

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

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

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

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Sans objet

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

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

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

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie d'une zone 2AU est soumise à minima à modification du PLU.
Le **secteur 2AUy** correspond à une future zone d'activités.

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

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

les constructions, à destination de :

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

L'article 2 indique ce qui est autorisé sous condition

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

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

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

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

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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

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

De part et d'autre des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6,00mètres depuis le haut de talus de berge est imposée

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

Les constructions seront implantées :

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

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

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

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

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

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

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

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

Sans objet

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

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

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

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

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

Sans objet

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

Sans objet

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dans la zone A, on distingue

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

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

Des trames et emprises identifient le **risque inondation** au titre de la « zone inondable crue de juillet 2014 » et de l'atlas des zones inondables.

Les constructions y sont interdites ou doivent se conformer au PPRI s'il existe.

En particulier les clôtures nouvelles ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et les murs et murs bahuts doivent être interdits.

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

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

Sur les emprises concernées par la trame relative aux **remblais** les constructions et installations pourront être interdites ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque.

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

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

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

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

En **secteur Ap**, les constructions nouvelles sont interdites ; **seule l'extension des bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU est admise. Cette extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante et une seule fois dans la durée du PLU.

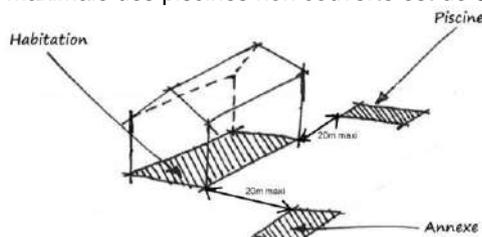
En **secteur Ay**, sont autorisés seulement :

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

Habitations non liées à l'activité agricole

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

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



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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

1 – Eau Potable

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

2- Assainissement eaux usées

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

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

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

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

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

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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

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

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

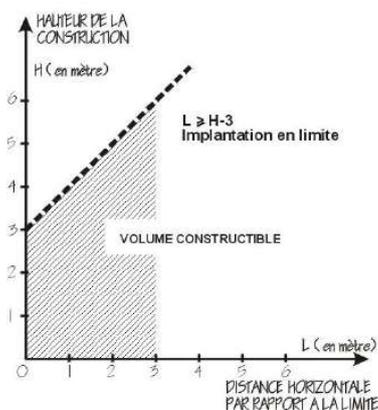
ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter :

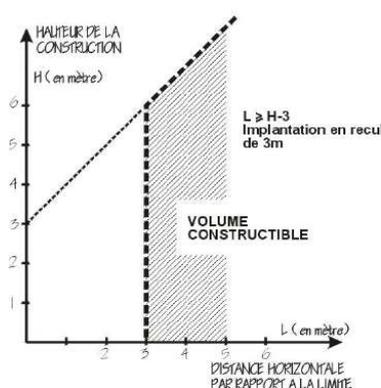
- à une **distance minimale de 5 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de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

Les extensions et annexes des habitations existantes peuvent s'implanter :

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



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

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

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

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

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

De part et d'autre des **cours d'eau**, une marge de recul **d'au moins 10 mètres** depuis le haut de talus des berges est imposée.

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

Zone A

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

il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

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

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

Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul de l'emprise au sol. . La surface maximale des piscines non couverte est de 50m².

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

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions -

Maison d'habitation :

- **7,00 mètres au faitage**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

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

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

Hangar agricole :

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

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

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

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

Dans tous les cas, la hauteur de l'extension latérale ne pourra être supérieure à la hauteur de l'édifice existant objet de l'extension.

Dispositions particulières

si la pente du terrain naturel au droit de la construction est supérieure à 15% il pourra être autorisé une hauteur supplémentaire de 1m

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

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

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. A l'occasion de restauration ou de ravalement de façade, les prescriptions édictées en annexe 2 du règlement devront être respectées. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

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

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

A l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol :

Couvertures :

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

les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle), minimum de pente 10% maximum 35% sauf mise en œuvre de techniques d'énergies renouvelables

Les toitures terrasses sont interdites.

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

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.

Façades :

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

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

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

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

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

Clôtures :

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

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

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

Les clôtures végétales seront composées d'espèces les moins allergènes possibles. Cela sera également valable lors de plantations ou replantations d'arbres de hautes tiges.

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

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

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages

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

Les ouvrages techniques apparents

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

Annexes (compris moins de 20m²)

Les pentes de toits seront comprises entre 10 et 30%

Zone A

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

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

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

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

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -

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

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

Sans objet

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

Sans objet

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

En zone N on distingue :

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

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

Des trames et emprises identifient le **risque inondation** au titre de la « zone inondable crue de juillet 2014 » et de l'atlas des zones inondables. Les constructions y sont interdites ou doivent se conformer au PPRI s'il existe.

En particulier les clôtures nouvelles ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et les murs et murs bahuts doivent être interdits.

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

Sur les emprises concernées par la trame relative aux **remblais** les constructions et installations pourront être interdites ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque.

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

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

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

Résumé

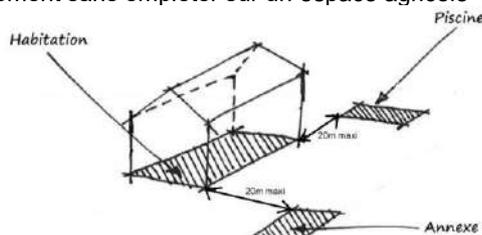
	N	Nbd	Nf	Nr	Ns/ Nst	Ny
Extension habitation	X	X				
Annexe Habitation	X					
Equipement collectif intérêt général	X	X Entretien/ mise en valeur/ gestion	X Protection faune		X	X
Sports Loisirs					X Nst/ spécifique Tennis	
Artisanat						X Extension
Bâti agricole	X					
Commerce (restaurant)	Changement de destination					

X autorisé sous conditions

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

Zone N

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



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

Le changement de destination de bâtiment identifié sur le document graphique (article L151-11-I-2° du code de l'urbanisme) (**rond et numéro**) du plan de zonage,

sous réserve que :

- le changement ne compromette pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site
- les modifications apportées respectent les principales caractéristiques architecturales du bâtiment

Liste de changement de destination repéré sur le plan de zonage en zone Agricole

N° plan de zonage	Section cadastrale	n° section	Destination	Zonage PLU
1	AR	0002	Restaurant	N

Les stationnements nécessaires à l'activité objet du changement de destination sont autorisés.

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

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

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

Dans le secteurs Nbd :

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

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

Dans le secteur Nf

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

Dans le secteur Ns, et Nst

Les occupations et utilisations du sol d'intérêt général nécessaires aux **activités sportives et loisirs de plein air**, et les constructions nouvelles, **en secteur Ns d'une emprise au sol maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m00**. En secteur Nst (tennis) il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Dans le secteur Ny

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités artisanales sous forme **d'extension** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 150m², et une hauteur de 5m00 au faitage maximum**. Une seule extension est autorisée dans la durée du PLU.

Les installations et constructions nécessaires aux infrastructures publiques d'intérêt général sont autorisées.

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

Zone N

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

1 – Eau Potable

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

2- Assainissement eaux usées

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

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

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

3 - Eaux pluviales

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

Les travaux sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

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

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

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

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

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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

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

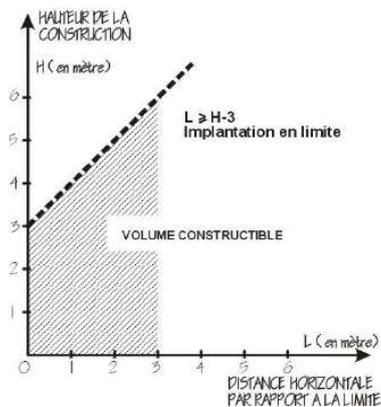
Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 10 m** depuis le haut de talus des berges est imposée.

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

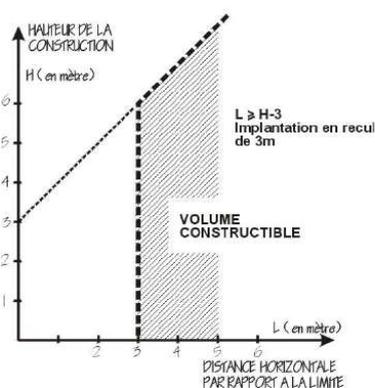
ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter :

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



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

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

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

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

De part et d'autre des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6,00mètres depuis le haut de talus de berge est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10 m.

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

Sans objet

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

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

1. en secteur Nbd, l'emprise au sol est limitée à 50m²
2. en secteur Ns, l'emprise au sol est limitée à 20m² pour sport et loisirs et 50m² pour équipements collectifs et d'intérêt général, en secteur Nst il n'est pas fixé d'emprise au sol
3. en secteur Nf, l'emprise au sol est limitée à 500m²
4. en secteur Ny, l'emprise au sol est limitée à 150m²

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

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

Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul de l'emprise au sol. La surface maximale des piscines non couverte est de 50m².

Zone N

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

Les **équipements collectifs ou d'intérêt général** sous réserve de ne pas dépasser **50 m² d'emprise au sol**.

Résumé

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

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions -

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

extension à l'habitation limitée à 7.00 mètres au faitage

annexe à l'habitation limitée à une hauteur de **3m50** au faitage

bâtiment neuf d'exploitation agricole limité **une hauteur de 3m00 à l'égout**.

5. en secteurs, *Nf et Ny*, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder 5,00 mètres au faitage,
6. en secteurs *Ns*, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder 3,00 mètres au faitage, **en secteur Nst la hauteur maximale est fixée à 10m**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

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

Résumé

Autorisé sous conditions article 2	N	Nbd	Nf	Nr	Ns	Ny
<i>Extension habitation</i>	7m faitage	7m faitage				
<i>Annexe Habitation</i>	3m50 faitage					
<i>Equipement collectif intérêt général</i>			5m faitage			
<i>Sports Loisirs</i>					3m faitage 10m au faitage en Nst	
<i>Artisanat</i>						5m faitage
<i>Bâti agricole</i>	3m égout					

Dans tous les cas, la hauteur de l'extension latérale ne pourra être supérieure à la hauteur de l'édifice existant objet de l'extension.

Zone N

Dispositions particulières

si la pente du terrain naturel au droit de la construction est supérieure à 15% il pourra être autorisée une hauteur supplémentaire de 1m

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

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

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. A l'occasion de restauration ou de ravalement de façade, les prescriptions édictées en annexe 2 du règlement devront être respectées. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

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

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

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

A l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol :

Couvertures :

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

Les toitures terrasses sont interdites.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture. Dans le cas d'une superposition au toit existant, les panneaux devront suivre la pente du toit (parallèle) avec un maximum de 30cm de haut.

Façades :

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

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

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

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

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

Clôture :

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

Les clôtures végétales seront composées d'espèces les moins allergènes possibles. Cela sera également valable pour les aires de jeux et de loisirs ou lors de plantations ou replantations d'arbres de hautes tiges. Dans les espaces verts publics, il est conseillé de diversifier les plantations et réduire les espèces fortement allergènes (bouleaux, cyprès, etc.) de façon à limiter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles.

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

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

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages

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

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

Les ouvrages techniques apparents

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

Annexes (compris moins de 20m²)

Les pentes de toits seront comprises entre 10 et 30%

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

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

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

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

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

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

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -

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

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

Sans objet

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

Sans objet

Zone N

ANNEXES

ANNEXE 1 : Liste des éléments de patrimoine d'intérêt local recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

ANNEXE 2 : Prescriptions en matière de restauration relatives aux immeubles protégés au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme

Ces 2 annexes ont été réalisées grâce à la collaboration du PACT CDHAR

ANNEXE 1 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE D'INTERET LOCAL RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Typologie des édifices recensés:

Type 1 – Maison « labourdine » : édifice ancien comportant une façade en pan de bois massif

Type 2 – Maison de "maître" ou d'"américain" : édifice ancien construit en pierre vue et enduit ou en décor d'enduit (XIXème siècle)

Type 3 – Bâti courant : maisons anciennes dites d'accompagnement, sans caractéristiques architecturales évidentes

Type 4 – Maison régionaliste "néo-basque" : édifice de style régionaliste néo-basque

Sont aussi répertoriés :

- Les croix (**C**)
- Les frontons (**F**)
- Les fours (**Fo**)
- Les lavoirs (**L**)
- Les portails (**P**)
- Les murs de clôture ou grilles (**M**)
- Les églises, chapelles ou caveaux (**E**)
- Les moulins (**Mo**)

1. Les édifices remarquables

Etat des édifices:

Edifice habité (**H**),

Edifice inhabité (**I**) : en mauvais état, dépendance agricole...

Ruine (**R**)

Section cadastrale	Numéro parcelle	Typo	Etat
AC	62	1	H
AC	79	E	E
AC	84	1	H
AC	97	2	H
AC	149	2	H
AD	66	2	H
AD	70	1	H
AE	72	1	H
AE	85	1	H
AE	107	1	H
AE	172	2	H
AE	250	1	I
AE	306		
AE	455	2	R
AE	456	2	H
AH	236	1	H
AI	13		H
AI	16	2	H
AL	195	1	H
AM	452	1	I
Section cadastrale	Numéro parcelle	Typo	Etat
AN	3	1	H
AN	9	1	H
AN	10	2	H
AN	11	2	H
AN	28	1	H
AN	33	2	H
AN	41	2	H
AN	41	R	R
AN	52	1	H

AN	52		R
AN	71	3	H
AN	98	2	H
AN	154	1	H
AN	161	2	H
AN	164	1	H
AN	171	1	H
AN	179	1	H
AN	181	2	H
AN	184	1	H
AN	185	1	H
AN	190		R
AN	190	1	H
AN	202	1	H
AN	203	1	H
AN	220		
Section cadastrale	Numéro parcelle	Typo	Etat
AN	264	2	H
AN	337	2	H
AN	366	2	H
AN	379	2	H
AN	382	2	H
AO	14	1	H
AO	43	2	I
AO	44	1	I
AO	53	2	H
AO	57	2	H
AO	144	1	H
AO	155	1	H
AO	181	1	H
AO	213	1	H
AO	483	2	H
AO	602	2	H
AO	653	3	H
AO	Château Lota	2	H
AP	6	2	I
AP	33		E
AP	33	2	H

AP	33	2	H
AP	65	1	H
Section cadastrale	Numéro parcelle	Typo	Etat
AP	87	2	H
AP	124	1	H
AP	128	1	H
AP	138	1	H
AP	184	1	H
AP	192	2	H
AP	226	3	I
AP	226	3	I
AP	289	2	H
AP	323	1	H
AP	579	2	H
AP	92	1	H
Section cadastrale	Numéro parcelle	Typo	Etat
AR	300	1	H
AR	374		Château Haitze
AR	374		château Haitze
BE	224	2	H
BE	227	2	H
BE	255	Mo	
BE	303	E	E
BE	718	1	H
BE	942	1	H
Section cadastrale	Numéro parcelle	Typo	Etat
BH	45	2	H
BH	46	1	H
BH	58	1	H
BH	59	1	H
BH	188	1	I
BH	250	1	H
BH	285	1	H
BH	290	1	H
BH	393	1	H
ZE	3		E

2 . Edifices intéressants

Section cadastrale	Numéro parcelle
AC	8
AC	23
AC	26
AC	27
AC	63
AC	70
AC	76
AC	78
AC	98
AC	113
AC	130
AC	150
AD	75
AD	116
AD	121
AD	476
AE	33
AE	46
AE	55
AE	58
AE	76
AE	77
AE	101
AE	103
AE	172
AE	172
AE	202
AE	217
AE	218
AE	244
AE	247
AE	251
AE	253
AH	325
Section cadastrale	Numéro parcelle
AI	16
AI	35
AI	105
AI	134
AI	213
AK	11
AK	180
AL	20
AL	83
AL	159
AL	229

AM	33
AN	19
AN	20
AN	24
AN	26
AN	31
AN	37
AN	47
AN	48
AN	49
AN	51
AN	53
AN	55
AN	56
AN	103
AN	104
AN	105
AN	113
AN	119
AN	121
AN	122
AN	131
Section cadastrale	Numéro parcelle
AN	144
AN	145
AN	147
AN	148
AN	159
AN	160
AN	168
AN	170
AN	175
AN	175
AN	178
AN	181
AN	181
AN	183
AN	186
AN	187
AN	195
AN	204
AN	227
AN	230
AN	235
AN	244
AN	247
AN	263
AN	286
AN	317
AN	335
AN	345

AN	374
AN	376
AN	382
AO	25
AO	53
AO	54
AO	56
AO	58
Section cadastrale	Numéro parcelle
AO	59
AO	63
AO	66
AO	67
AO	71
AO	75
AO	78
AO	80
AO	85
AO	88
AO	88
AO	141
AO	149
AO	152
AO	153
AO	157
AO	159
AO	160
AO	192
AO	208
AO	314
AO	484
AO	495
AO	603
AO	cathédrale St-Vincent
AO	école St-Vincent
AP	20
AP	21
AP	31
AP	33
AP	33
AP	33
AP	39
AP	54
AP	55
Section cadastrale	Numéro parcelle
AP	56
AP	57
AP	58
AP	64

AP	72
AP	78
AP	89
AP	91
AP	121
AP	125
AP	158
AP	180
AP	183
AP	287
AP	295
AP	299
AP	300
AP	337
AP	366
AP	454
AP	475
AP	505
AP	519
AP	521
AP	521
AP	523
AP	524
AP	549
AP	552
AP	577
AP	577
Section cadastrale	Numéro parcelle
AR	2
AR	41
AR	77
AR	113
AR	156
AR	299
AR	338
AT	54
AW	37
AW	91
AW	110
AX	52
AX	103
AX	140
AX	200
AX	201
AZ	192
BC	30
BC	50
BC	276

BD	40
BD	73
BD	139
BD	171
BD	277
Section cadastrale	Numéro parcelle
BE	207
BE	798
BE	3
BE	84
BE	94
BE	117
BE	128
BE	197
BE	246
BE	247
BE	448
BE	704

BE	826
BE	878
BE	908
BE	943
BH	32
BH	54
BH	71
BH	74
BH	75
BH	95
BH	102
BH	188
BH	234
BH	243
BH	261
BH	275
BH	277
BH	425

Section cadastrale	Numéro parcelle
BH	426
BH	459
BH	508
BH	571
ZA	11
ZC	75
ZC	82
ZD	106
ZD	177
ZE	24
ZH	13 (Mo)
ZH	105

ZH	112
ZH	115
ZI	62
ZK	6 (Mo)
ZM	13
ZM	16
ZM	65
ZA1,8,7	Chapelle de la Magdeleine

3. Détails architecturaux remarquables

Section cadastrale	Numéro parcelle	Type
ZH	105	P
AL	quartier gare	C
AE	306	P
AP	372	P
AP	287	P
AP	143	P
AP	33	P
AP	71	F
AO	53	P
AO	71	P
AO	43	P
AP	86	P
AO	301 a	F
AO	301 a	F
AO	116	L
AN	220	F
AN	171	F

Section cadastrale	Numéro parcelle	Type
AN	167	F
AN	162	P
AN	263	P
AN	quartier bourg Suzon	C
AO	148	E
AO	76	P
AC	97	P
AC	Quartier Herauritz	F
AD	8	L
AE	51	P
ZM	Quartier Arrauntz	C
BH	55	P
BE	209	F

C : Croix
F : Fronton
L : Lavoir
P: Portail
E : Eglise, chapelle, ou caveau

4. Arbres ou Espaces verts intéressants

Section cadastrale	Numéro parcelle
AE	306-198-199-200-201
AO	53
AO	55
AP	537-538
AO	42-44
AP	83
AO	Eglise St Vincent
AO	89
AN	87-366
AN	162
BH	55

Section cadastrale	Numéro parcelle	Type
ZH	105	P
AL	quartier gare	C
AE	306	P
AP	372	P
AP	287	P
AP	143	P
AP	33	P
AP	71	F
AO	53	P
AO	71	P
AO	43	P
AP	86	P
AO	301 a	F
AO	301 a	F
AO	116	L
AN	220	F
AN	171	F

Section cadastrale	Numéro parcelle	Type
AN	167	F
AN	162	P
AN	263	P
AN	quartier bourg Suzon	C
AO	148	E
AO	76	P
AC	97	P
AC	Quartier Herauritz	F
AD	8	L
AE	51	P
ZM	Quartier Arrauntz	C
BH	55	P
BE	209	F

C : Croix
 F : Fronton
 L : Lavoir
 P: Portail
 E : Eglise, chapelle, ou caveau

4. Arbres ou Espaces verts intéressants

Section cadastrale	Numéro parcelle
AE	306-198-199-200-201
AO	53
AO	55
AP	537-538
AO	42-44
AP	83
AO	Eglise St Vincent
AO	89
AN	87-366
AN	162
BH	55

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE RESTAURATION DES IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME

1 . Généralités

A l'occasion, de restauration ou de ravalement :

- La cohérence des façades devra être respectée (dimensions, volumes, ordonnancement, aspect, matériaux, ...),
- Les détails d'architectures (modénatures, ferronneries, menuiseries, portails,...), seront mis en valeur,
- Lors de ravalement ou de modification de façade, sera recherchée la démolition, modification ou dissimulation des ajouts inesthétiques : génoises, appentis, réseaux Eaux Vannes apparents,...
- Les façades retours et sur cour ou jardin doivent être traitées avec les mêmes attentions que les façades dites principales ou exposées sur voies.

2 . Devantures "commerciales" '(se reporter au règlement local de publicité RLP)

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux ou de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (percements, modénatures, matériaux, ...).

La protection des vitrines commerciales par grilles ou stores à enroulement est permise à condition qu'aucun coffre ne fasse saillie en façade et que la grille ou le store soit au maximum ajouré. De plus, la grille ou le store se placera plutôt derrière la vitrine (à l'intérieur) que devant (à l'extérieur).

3 . Matériaux et mise en œuvre

3.1- Toitures

Couverture : l'utilisation de tuiles "canal" à tons brouillés ou semblable est recommandée.

Avant toit : la conservation ou la restitution des avants toit est obligatoire : saillie minimum de 50 cm par rapport au nu extérieur de la façade; abouts de chevrons vus chantournés ou biaisés; voliges larges posées sur chevrons.

3.2 Elévation façades

Pierre

La restauration des éléments existants sera privilégiée.

La restitution des éléments défectueux ou la création d'éléments se fera prioritairement en pierre locale ou dans une pierre de substitution de qualité et d'aspect compatibles.

Les placages de pierre sont à éviter dans tous les cas, à proscrire pour les encadrements de baie et chaîne d'angle. Cependant des pierres massives évidées pourront être utilisées si la mise en œuvre en est facilitée.

Les épaisseurs minimums sont alors de 15 cm

Les pierres qui resteront vues sont celles qui sont prévues à cet effet dès l'origine. Les autres pierres sont dites moellons de construction et devront être couvertes par l'enduit, y compris pour les chaînes d'angles constructives.

Les pierres apparentes et prévues à cet effet, ne seront ni peintes, ni enduites. Un hydrofuge adapté pourra cependant être appliqué si nécessaire.

Les joints devront être faits avec un mortier bâtard adapté, en aucun cas uniquement avec du ciment.

Les joints baveux ou en saillie sont à proscrire, ils seront finis au nu de la pierre, et leur teinte devra être proche de la pierre.

Enduit

Sur les maçonneries anciennes, les enduits ciment sont à proscrire. Les enduits à mettre en œuvre seront à base de chaux naturelle. Leurs nus finis ne devront pas être en saillie par rapport au nus finis des pierres ou pans de bois. Les finitions seront préférées lissées ou passées à l'éponge afin de moins accrocher la poussière.

Pans de bois

Une grande attention sera apportée à la restitution de la maille d'origine, et à la restauration ou à la restitution de la modénature. Les faux colombages en applique ou peints seront évités. Les remplissages entre pans de bois seront enduits à la chaux.

Menuiseries

Les menuiseries devront être adaptées aux dimensions, formes et style des baies les recevant et de la façade.

Les dispositifs et modénatures anciennes (traverse, meneau, petit bois, moulure) doivent être conservés et restitués si possible.

Matériaux: Le bois sera privilégié, le PVC et l'aluminium sont à éviter, et même à proscrire dans les trames de pans de bois.

Fenêtres et croisées: les faux petits bois et petits bois rapportés sont à exclure.

Contrevents : Ils seront en bois à lames larges verticales ou à persiennes suivant la typologie de la maison. La pose de volets roulants extérieurs est interdite.

Serrurerie

Les grilles de balcons, de portails, les pentures et arrêtoirs anciens sont à conserver et restaurer si besoin.

4 . Aspect et couleurs

Un nuancier est joint en annexe 3 pour orienter le choix des couleurs en façade. Ce choix est en relation avec la typologie constructive des maisons.

Type 1 - maison "labourdine": maison dont une façade au moins est en pans de bois massif.

Pierre vue: non peinte

Enduit: ton blanc finition lissée, serrée voir talochée sur façades retours

Pan de bois, boiseries (avant toit, contrevents, balcons,...): ton rouge basque

Menuiseries: ton clair : blanc avec ombre naturelle, grège,...

Ferronnerie: ton noir, gris

Type 2 - maison de «maître» ou «d'américain» : maison en moellons de pierre avec encadrements de baies et parfois chaînes, bandeau, corniche en pierre massive apparente.

Pierre vue : non peinte

Enduit: ton blanc ou gris, finition lissée, serrée

Boiseries (avant-toit, contrevents, balcons,...) : tons rouge basque, vert wagon

Menuiseries : ton clair : blanc avec ombre naturelle, grège,...

Ferronnerie : ton noir, gris

Type 3 - bâti courant : maison ancienne dite d'accompagnement, sans caractéristique architecturale évidente.

Pierre vue : non peinte

Enduit: ton blanc, jaune clair ; finition lissée, serrée, voir talochée

Boiseries (avant toit, contrevents, balcons,...) : tons rouge basque, vert wagon, moins couramment brun et très rarement bleu très soutenu (si pierre grise)

Menuiseries: ton clair: blanc avec ombre naturelle, grège, gris avec pointe de bleu...

Ferronnerie: ton noir, gris, vert bronze.

Type 4 - maison régionaliste "néo basque": maison du début du XXème siècle utilisant ce style bien précis.

Enduit : souvent peint: tons blanc, jaune, crème)

Modénatures (encadrements de baies, chaînes, bandeau,...): ton pierre, blanc, grège, gris,...

Boiseries (avant toit, contrevents, balcons,...)et faux pans de bois: tons rouge basque, vert wagon, possibilité de dérivés de rouge et de vert en excluant les couleurs trop vives ou trop claires.

Menuiseries: ton clair: (blanc avec ombre naturelle, grège, ...)

Ferronnerie: ton noir, gris, vert bronze.

Dans tous les cas, l'aspect des peintures sera satiné ou mat ; exclure le brillant.

A noter que le présent document fait référence à des "tons" c'est à dire laisse la possibilité de travailler sensiblement l'aspect des peintures pour offrir suivant les maisons des couleurs variées sur la même base.

5 . Clôtures

Les murets anciens de clôture, en moellons de pierres, galets et briques enduits seront si possible conservés, restaurés, complétés.

Les portails en pierres appareillées et les grilles en ferronnerie ancienne seront si possible conservés.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/07/2024

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne 64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental
des Finances publiques des Pyrénées-Atlantiques

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Alix JUNGER

Courriel : alix.junger@dgfip.finances.gouv.fr

Tel : 06 12 32 44 11

Ref DS : 18603423

Réf OSE : 2024-64547-47967

Monsieur le maire d'Ustaritz

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :

TERRAIN A BATIR

Adresse du bien :

chemin de Leihorrondo à Ustaritz (64480)

Valeur :

460 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Ithurritze Hélène - Chargée des affaires foncières

2 - DATES

de consultation :	25/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Évaluation d'une parcelle située dans une zone d'activité économique sur la commune d'Ustaritz en vue de cession pour un projet de création d'un lotissement artisanal.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située sur la commune d'Ustaritz

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

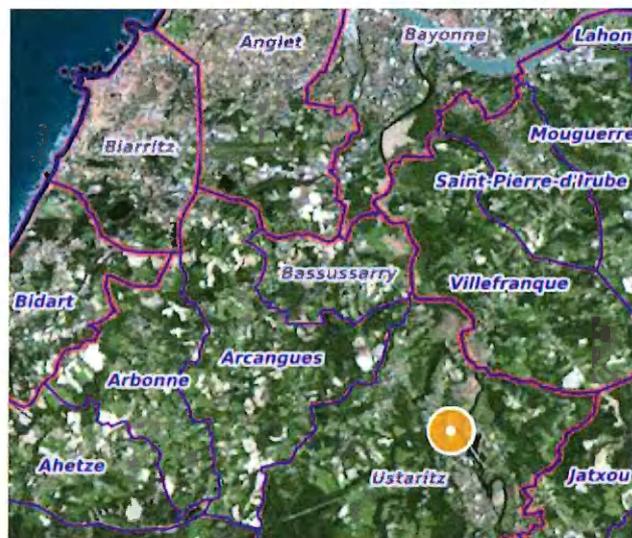
La parcelle dispose d'un accès à la voirie.

Le consultant précise qu'il existe une emprise PPRI sur 188m² : - PPRN (aléa) : Zone en aléa moyen Inondation - par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau pour 108m² - PPRN (aléa) : Zone en aléa faible Inondation - par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau pour 80 m².

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

USTARITZ	ZI 82	Lieu-dit : ETCHEPAREA	5 880 m ²	TERRAIN
----------	-------	-----------------------	----------------------	---------



4.4. Descriptif

Une parcelle ZI 82 d'une contenance de 5880m² est libre de toute location et est située en zone UY.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Ustaritz

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

Zone UY: zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques

Servitude : Zone inondable (PPRI) pour une superficie de 188 m²

Périmètre de protection des captages d'eau

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche retenus dans le logiciel Estimer Un Bien : mutations intervenues depuis octobre 2020 de biens de même nature situés en zone UY dans un périmètre de 3000 m autour du bien à évaluer.



Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	octobre-décembre	91,98	100,00	75,95	100,00
2022	janvier-décembre	100,00	100,00	100,00	100,00
Synthèse		93,99	100,00	75,95	100,00

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature
6404P03 2020P14473	547//AE/775//	USTARITZ	HALTYA	25/11/2020	10/12/2020	1084	108 400	100	Non bâti
6404P03 2020P14488	547//AE/776//	USTARITZ	HALTYA	25/11/2020	10/12/2020	1137	113 700	100	Non bâti
6404P03 2022P17315	547//AE/792//	USTARITZ	HALTYA	16/12/2022	22/12/2022	1500	150 000	100	Non bâti
6404P03 2020P11728	547//ZK/80//	USTARITZ	BAARDIA	13/10/2020	21/10/2020	2778	211 000	75,95	Non bâti

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Base retenue : 100 €/m² à rapprocher de la valeur médiane.

Un abattement de 20 % pour grande superficie sera appliqué sur la base retenue.

Un abattement supplémentaire de 50 % sera appliqué sur la surface concernée par la zone PPRI soit 188 m².

Valeur vénale : $(5\,692\text{ m}^2 * 0,8 * 100\text{ €/m}^2) + (188\text{ m}^2 * 0,8 * 0,5 * 100\text{ €/m}^2) = 462\,880\text{ €}$

Valeur globale : 462 880 € arrondie à 460 000 €

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **460 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 414 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dominique CAGNAT', with a long vertical line extending downwards from the end of the signature.

Dominique CAGNAT
Administrateur de l'Etat

Département des PYRENEES ATLANTIQUES

Commune d'USTARITZ

Chemin de Leihorondo - Parcelle ZI n°82

PLAN DE CUBATURES

Mairie d'USTARITZ

Volume total=5038 m³

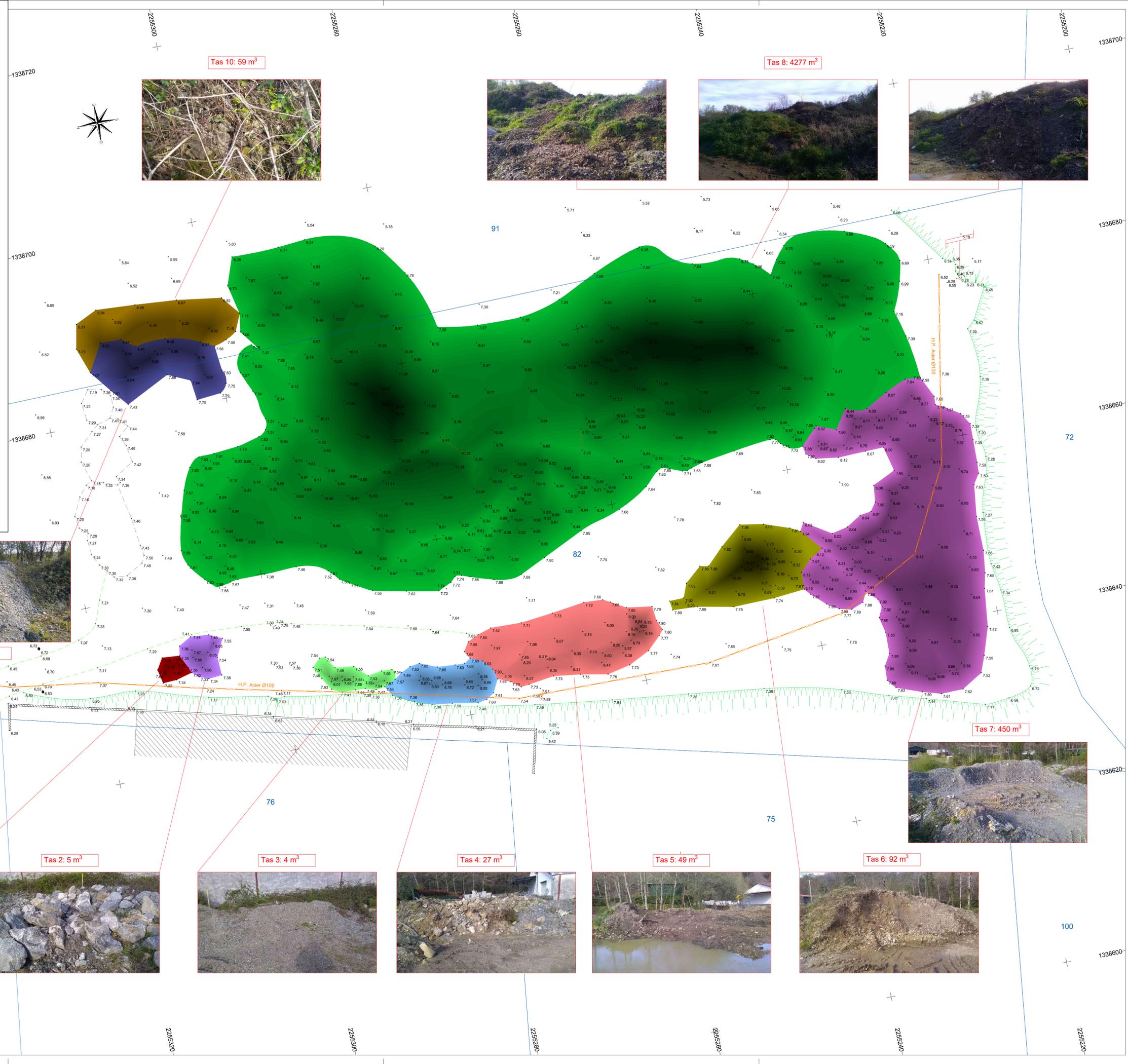


Bureau de Géomètre
16 Boulevard Marcel Plancault
64200 USTARITZ



DOSSIER N°
N0034
Echelle:
1/200
Système planimétrique
L93-CC43
Système altimétrique
IGN69-NGF

Indice	Date	Description	C.C.	S.M.
A	19/03/2025	Relevé Etat des Lieux	C.C.	S.M.
			Dess.	Vérif.



Canalisation Gaz Haute Pression détectée par la société Terrega. Altitude approximative à 4.80 m



Une autre **obligation essentielle** : préalablement à tous travaux à proximité d'une canalisation existante, une **déclaration** doit être adressée au transporteur : déclaration de projet de travaux (DT) par le maître d'ouvrage et déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) par l'exécutant des travaux, via le téléservice www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr

Références Réglementaires

Sécurité des canalisations de transport

- Articles L. 554 - 5 à L. 554 - 9 et R. 554 - 40 à R. 554 - 61 du Code de l'environnement
- Articles L. 555 - 1 à L. 555 - 30 et R. 555 - 1 à R. 555 - 36 du Code de l'environnement
- Arrêté du 5 mars 2014 modifié (NOR : DEVP1306197A)

Canalisations de transport et urbanisme

- Articles L. 151 - 43 et L. 161 - 1 du Code de l'urbanisme
- Annexe au livre premier (servitudes mentionnées aux articles R. 151 - 51 et R. 161 - 8) et article R. 431 - 16 (alinéa k) du Code de l'urbanisme
- Articles R. 122-22, R. 123-22 et R. 123-46 du Code de la construction et de l'habitation
- Circulaire n°DARQSI/BSEI-06-254 du 04 août 2006 (porter à connaissance)
- Canalisations de transport, Guide de détermination des mesures de protection propres aux bâtiments, version 2 décembre 2016 (www.ineris.fr)

Organismes Habilités pour réaliser des expertises d'analyse de compatibilité

- Bureau Veritas
- EURETEQ
- INERIS

liste à jour sur www.ineris.fr/aida

La présente plaquette est réalisée dans un but purement informatif. Seuls font foi les textes réglementaires en vigueur.

L'instruction de la demande de permis de construire

Sans préjudice des autres contraintes éventuelles, le permis de construire (PC) ne peut être accordé par le maire que si toutes les conditions ci-dessous sont vérifiées :

- l'analyse de compatibilité est **jointe** au dossier de demande de PC ;
- cette analyse a reçu l'**avis favorable** du transporteur, ou à défaut du préfet ;
- si la compatibilité repose sur des mesures de protection supplémentaires de la **canalisation** (protection par dalle de béton, surprofondeur d'enfouissement de la canalisation, etc.), celles-ci ont été déterminées avec le transporteur, ou à défaut avec le préfet ;
- si la compatibilité repose en outre sur des mesures de protection supplémentaires du **bâtiment** (isolation thermique, vitrages, etc.), celles-ci ont été intégrées à la demande de PC.

L'autorisation d'ouverture de l'ERP/IGH

Si la compatibilité repose sur des mesures de protection supplémentaires de la canalisation, l'ouverture de l'établissement ou l'occupation de l'IGH ne peut être autorisée qu'après la fourniture, par le transporteur, du **certificat de vérification** de leur mise en place (Annexe 6 AMF : CERFA 15017) à joindre au dossier de demande d'ouverture pour un ERP.

NB : une analyse de compatibilité doit être réalisée lors de **toute demande d'ouverture** d'un ERP de plus de 100 personnes sans permis de construire dans la zone de SUP1, même si l'arrêté SUP ne le mentionne pas.

Les contraintes d'urbanisme en résumé

Quels sont les projets impactés ?

S'ils sont situés dans les zones d'effets d'une canalisation :

- les projets de construction, de modification ou d'ouverture d'un ERP dont la capacité d'accueil est supérieure à 100 personnes,
- les projets d'IGH.

Les autres projets (ERP de moins de 101 personnes, logements, ateliers industriels ou artisanaux, etc.) ne sont pas concernés par ces contraintes.

Quelles sont les contraintes associées ?

La demande du permis de construire nécessaire à la construction / modification de l'ERP ou de l'IGH doit contenir une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, à défaut, du préfet. Cette analyse doit également être jointe à la demande d'ouverture d'un ERP, ainsi que le certificat de vérification de la mise en place effective des mesures de protection de la canalisation.

Ces contraintes sont-elles nouvelles ?

Le porter à connaissance relatif aux canalisations de transport, adressé aux maires à partir de 2007, préconisait déjà les mêmes contraintes d'urbanisme, qui s'imposent désormais de façon plus directe.

Un projet d'ERP/IGH est-il concerné ?

On pourra le savoir en consultant le PLU ou la carte communale et leurs annexes, ou en se rapprochant du service d'urbanisme de la commune. Les zones de contraintes sont matérialisées sur des cartes par une SUP ou un porter à connaissance. *En cas de doute lié à l'imprécision cartographique, il convient de se rapprocher du transporteur le plus en amont possible.*

Quelles sont les canalisations concernées ?

- les canalisations de transport soumises à autorisation et/ou ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique,
- les canalisations de distribution de gaz «à hautes caractéristiques» mises en service avant le 01/07/12
- les canalisations relevant du Code minier implantées à l'extérieur du périmètre défini par le titre minier et mises en service avant le 01/07/17

Autres types de servitudes à prendre en compte ?

Un grand nombre de canalisations parmi celles mentionnées ci-dessus sont déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général et font déjà l'objet à ce titre de servitudes de construction et d'exploitation. *Ces servitudes, de nature différente et généralement plus étroites, restent applicables et viennent en complément des SUP liées à la prise en compte des risques.*

Pour en savoir plus

Pour toute question relative aux risques technologiques à proximité des canalisations à risques, vous pouvez vous adresser à la DREAL, service prévention des risques. Pour toute question relative à la maîtrise de l'urbanisation, vous pouvez vous adresser à la DDT(M) de votre département.

Projet d'ERP ou d'IGH près d'une canalisation à risques

Ce qui change pour obtenir le permis de construire de votre projet d'ERP ou IGH, et son ouverture

Version 2018



Canalisation de transport de matières dangereuses

C'est une canalisation qui achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

Une canalisation de transport est constituée de tubes assemblés et d'installations annexes nécessaires à son fonctionnement (compresseurs, pompes, vannes, etc.).

Quelques chiffres

- longueur totale (France) 51000 km
- 11 000 communes traversées
- profondeur : entre 60 cm et 1 m
- pour le gaz naturel :
 - pression variant de 16 à 94 bar
 - diamètre variant de 80 mm à 1,2 m



Conséquences d'une fuite sur une canalisation de transport, Appomattox (USA), 14 septembre 2008 (source pstrust.org).

Transporteur

C'est le propriétaire et/ou l'exploitant de la canalisation

ERP

Établissement Reçevant du Public

IGH

Immeuble de Grande Hauteur

Depuis mai 2012, des servitudes d'utilité publiques (SUP) liées aux risques sont instituées le long des canalisations de transport. Ces servitudes sont également instituées, à compter de janvier 2018, pour certaines canalisations relevant de la distribution du gaz ou du code minier. Les zones SUP 3, 2 ou 1 traduisent l'exposition plus ou moins intense **des riverains** aux risques accidentels générés par la canalisation. L'urbanisation dans ces zones doit être limitée autant que possible.

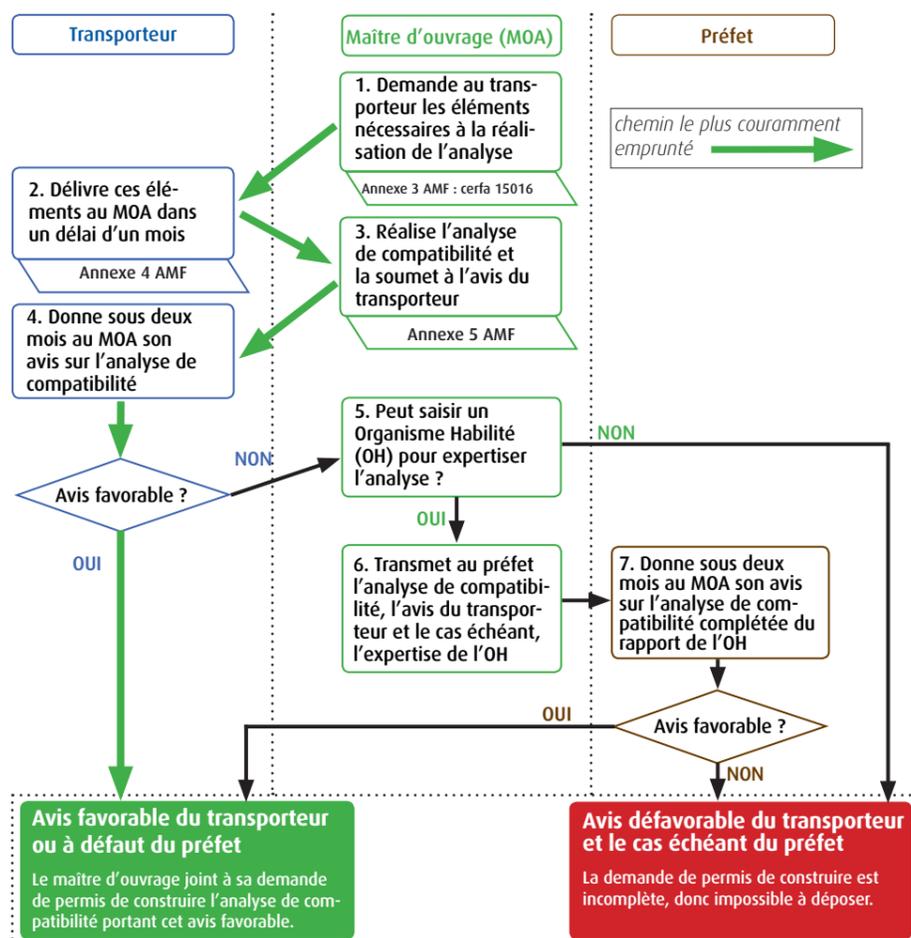
Par exemple, la construction de nouveaux enjeux (**ERP de plus de 100 personnes, IGH**), leur modification, ou leur ouverture est soumise à une nouvelle procédure visant à limiter l'exposition des personnes qui y sont présentes en cas d'accident sur la canalisation. Cette procédure impacte la demande de permis de construire, son instruction et l'autorisation d'ouverture de l'enjeu (y compris en l'absence de permis de construire).

Pour tout projet de construction, de modification ou d'ouverture d'un ERP de plus de 100 personnes ou d'un IGH, il est recommandé de prendre contact avec le transporteur le plus tôt possible en amont de la réalisation du projet.

La demande de permis de construire

Pour tout projet d'ERP de plus de 100 personnes ou d'IGH dont l'emprise croise la zone dite SUP1, une **analyse de compatibilité** doit être jointe à la demande de permis de construire (pièce exigée dans le document CERFA n°13409).

L'analyse de compatibilité est à la charge du Maître d'Ouvrage (MOA), ainsi que les mesures éventuelles de renforcement de la sécurité qui en découlent. Ces mesures peuvent porter sur la **canalisation** (protection par dalle de béton, surprofondeur d'enfouissement de la canalisation, etc.) et au besoin sur le **bâtiment** projeté (isolation thermique, renforcement des vitrages, etc.). Cette analyse respecte le formalisme des annexes de l'**arrêté du 5 mars 2014**, dit « arrêté multifluide » (AMF). Elle est conduite sous la responsabilité du MOA en suivant le processus chronologique schématisé ci-dessous.



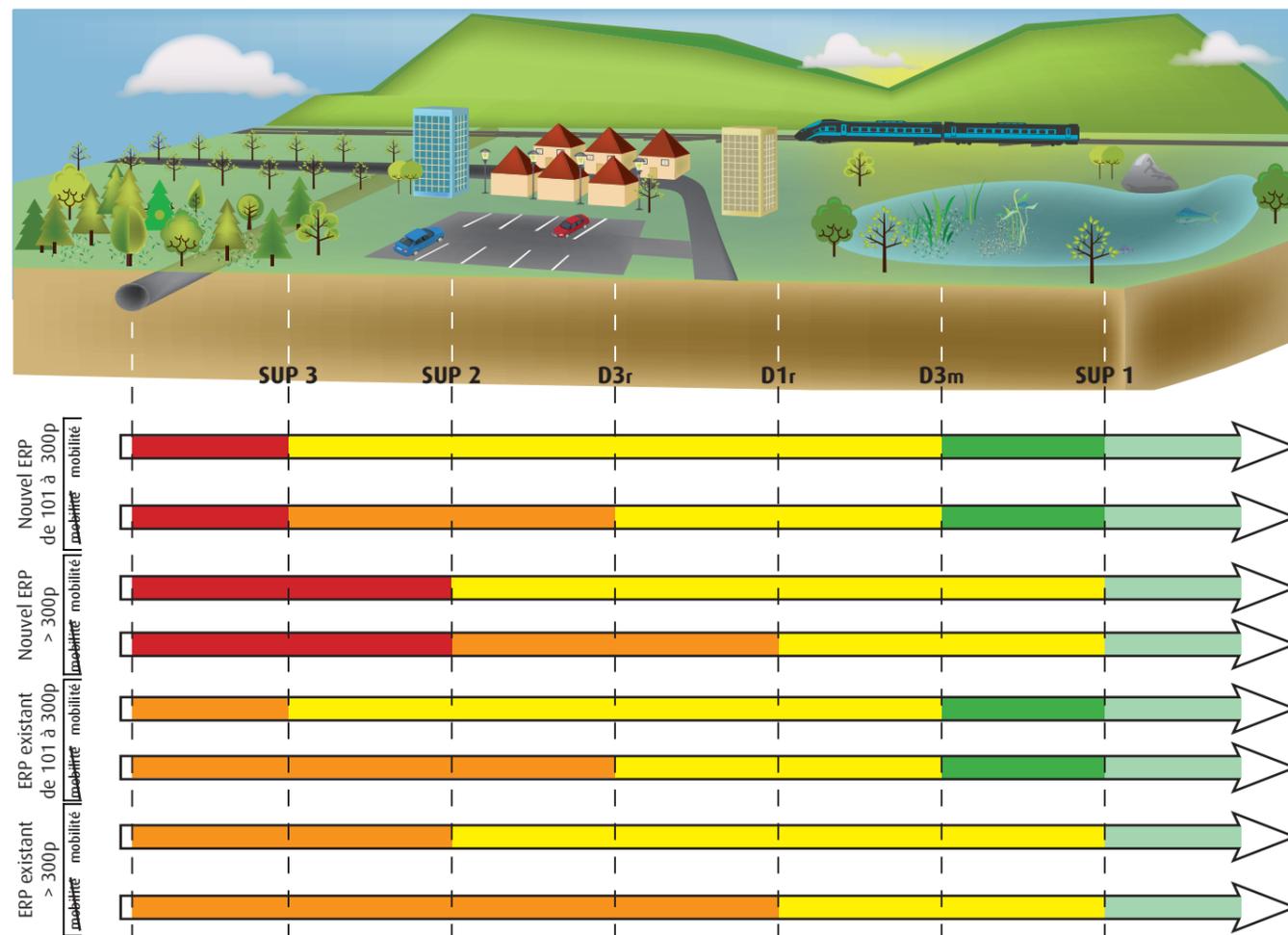
Acceptabilité d'un projet d'ERP / IGH

Les critères d'acceptabilité de l'analyse de compatibilité sont basés sur :

- l'effectif maximal du bâtiment (de 101 à 300 personnes inclus, plus de 300 personnes),
- la nature du bâtiment :
 - ERP de type J, R, U, tribunes de stade, prisons, dits « sans mobilité des personnes » ⁽¹⁾ ;
 - autres ERP, dits « avec mobilité des personnes » ⁽¹⁾ ;
 - les critères pour un IGH sont ceux d'un ERP de plus de 300 personnes sans mobilité.

- la nature du projet : bâtiment nouveau, ou modification d'un bâtiment existant.
- Ces critères conditionnent la distance minimale entre la canalisation et le projet.

Les distances SUP3, SUP2, D3r, D1r, D1m et SUP1 sont transmises par le transporteur en tant qu'éléments nécessaires à la réalisation de l'analyse de compatibilité (cf étape 2 du logigramme de la page précédente)



Distance SUP à l'axe de la canalisation (m)

hors points singuliers et installations annexes

	SUP 1	SUP 2	SUP 3
Gaz naturel			
	10 à 720	5	5
Hydrocarbures liquides			
	140 à 310 ⁽¹⁾	15	10
Produits chimiques			
	20 à 400 ⁽¹⁾	5 à 15	5 à 10 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ distances usuelles. Ces distances sont susceptibles de varier, y compris en dehors de ces intervalles, en fonction de l'étude de dangers de la canalisation.

Légende

analyse de compatibilité non exigée	projet compatible sans conditions supplémentaires
analyse de compatibilité exigée	projet compatible sous réserve de démontrer l'acceptabilité des risques ⁽²⁾
	projet compatible sous réserve de démontrer l'acceptabilité des risques ⁽²⁾ et la capacité du bâtiment à protéger les personnes ⁽³⁾
	projet incompatible

⁽¹⁾ Mobilité des personnes : possibilité d'évacuation rapide des occupants

⁽²⁾ L'acceptabilité des risques est prouvée via le positionnement des phénomènes dangereux dans les matrices de risque représentées à l'annexe 4 de l'arrêté du 5 mars 2014 : les mesures de protection déjà mises en œuvre sur la canalisation sont prises en compte, et si elles ne sont pas suffisantes, des mesures de protection complémentaires peuvent être proposées.

⁽³⁾ Le bâtiment doit assurer la protection des personnes en cas d'accident sur la canalisation, éventuellement après identification de mesures de renforcement. L'étude de cette protection est réalisée selon le Guide de détermination des mesures de protection propres aux bâtiments.



PRESCRIPTIONS

concernant les travaux à proximité des canalisations
de transport de gaz naturel à haute pression



DISPOSITIONS À RESPECTER AU COURS DE L'ÉTUDE

RÈGLES GÉNÉRALES

Les responsables de projet (architectes, promoteurs, particuliers...) qui envisagent la réalisation de travaux, qu'ils soient situés sur un terrain public ou privé, doivent préalablement consulter le téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr afin d'identifier la présence de réseaux aériens, souterrains et subaquatiques sur la zone des travaux prévus.

Le projet doit respecter toutes les prescriptions techniques et règles administratives décrites ci-après. S'il se révèle incompatible avec la présence de notre réseau, un aménagement soit du projet, soit des ouvrages Teréga devra être envisagé.

Dans l'éventualité d'un aménagement des ouvrages Teréga, nous vous précisons que :

- Les frais engagés sont à la charge du demandeur et devront faire l'objet d'une convention.
- Dans le cas où une déviation de canalisation serait envisagée et compte tenu des contraintes administratives nécessaires à l'instruction des dossiers, nos délais d'exécution sont d'environ 18 mois au moins.
- Nos contraintes d'exploitation permettent difficilement tous travaux ayant une influence sur le transit de gaz pendant la période hivernale.

CONTRAINTES LIÉES À LA SERVITUDE

En vertu de la convention contractée avec le propriétaire du sol, au moment de la construction de la conduite, Teréga dispose en domaine privé, d'une bande de servitude axée sur la canalisation. Le propriétaire et toutes les entreprises intervenant dans cette zone sont tenus de respecter les obligations résultant de la convention de servitude, à savoir entre autres :

- ne procéder à aucune construction, y compris fondations et surplombs (avant-toit, auvent, etc.) dans la bande de servitude "non ædificandi" de 4 à 10 mètres,
- ne procéder à aucune plantation d'arbres dans la bande de servitude "non plantandi" de 6 à 10 mètres,
- ne procéder à aucune implantation de conduites, câbles, réseaux divers dans les limites de la servitude, sauf croisement et suivant projet à soumettre à Teréga,
- ne procéder à aucune implantation d'ouvrages fixes (chambres, compteurs, bornes, candélabres, supports divers...),

- ne procéder à aucune implantation de clôture dans la bande de servitude, sauf croisement et suivant projet à soumettre à Teréga,
- ne jamais nuire à l'intégrité de la canalisation Teréga,
- maintenir pour les agents Teréga, le libre accès le long de la conduite, afin d'assurer les opérations de surveillance, entretien, mise en place de dispositifs de repérage et toutes opérations courantes d'exploitation.

En cas d'incorporation au domaine public d'un terrain où sont implantés un ou plusieurs ouvrages Teréga, si les travaux impliquent des frais de déviation ou de protection des ouvrages Teréga, les coûts générés seront pris en charge par le maître d'ouvrage du projet/gestionnaire du domaine public via l'établissement d'une convention.



DISPOSITIONS SÉCURITAIRES ET ENVIRONNEMENTALES

En vertu de la réglementation applicable, Teréga fait établir, pour chacun des ouvrages de transport de gaz naturel qu'elle construit, des études de danger qui analysent et exposent les risques que peuvent présenter lesdits ouvrages et ceux qu'ils encourent du fait de leur environnement.

Ces études de danger définissent, en fonction du diamètre et de la pression maximale de la canalisation concernée, différentes zones de dangers.

Les documents d'urbanisme (PLU, SCOT...) et les autorisations relatives à l'occupation des sols (C.U., autorisation de lotir, permis de construire...) délivrées par les services compétents de l'État ou des collectivités territoriales locales tiennent compte de la présence du réseau de canalisation de Teréga et peuvent, le cas échéant, comporter des restrictions en matière de construction ou d'aménagement du territoire.

DISPOSITIONS À RESPECTER AVANT TRAVAUX

RÈGLES GÉNÉRALES

Les repères du réseau Teréga type bornes, balises ou plaques sont implantés à titre indicatif à proximité des canalisations ; ils ne dispensent pas de l'information préalable obligatoire et de la présence même des agents Teréga en cas de travaux alentour.

RÈGLES ADMINISTRATIVES

Conformément à la législation en vigueur, après consultation obligatoire du téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr, toute personne (particulier, entreprise, entreprise sous-traitante, etc.) qui envisage d'effectuer des travaux à proximité des canalisations de transport de gaz est tenue d'adresser à Teréga, lors de l'étude une "Déclaration de projet de Travaux (DT)",

avant d'entreprendre les travaux et une "Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)" 7 jours au moins, jours fériés non compris, avant la date de début des travaux. Les travaux ne pourront commencer avant la réponse et le déplacement sur site d'un agent Teréga.

MARQUAGE-PIQUETAGE DES OUVRAGES TERÉGA

Conformément à l'Article R554-26 du Code de l'environnement et au Guide technique des travaux (fiche n°RX-TMD), le marquage-piquetage sur le chantier des ouvrages Teréga est obligatoirement effectué par un représentant de l'exploitant Teréga. Ce marquage-piquetage doit avoir lieu au cours d'une réunion sur site préalablement aux travaux.

DISPOSITIONS À RESPECTER AU COURS DES TRAVAUX

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Toutes les précautions d'usage devront être prises, en accord avec les directives de nos agents, concernant les travaux susceptibles d'affecter nos canalisations et leurs installations annexes.

Selon la nature des travaux et les techniques utilisées, l'exécutant devra également suivre les précautions spécifiques décrites dans le Guide technique des travaux (en particulier le §3.3 Ouvrages de transport de gaz et la fiche technique n°RX-TMD).

Pendant toute la durée des travaux, l'accès à nos conduites et aux installations de surface doit être maintenu libre de jour comme de nuit.

Toute opération de fouilles à proximité immédiate de nos conduites ou de sondages de recherche de profondeur se fait obligatoirement en présence d'un agent Teréga. Une distance minimale de 0,40 mètre devra être exempte de toute intervention mécanique entre la génératrice du tube et la zone terrassée afin qu'il ne soit aucunement porté atteinte à l'ouvrage, à son revêtement ou à ses accessoires aériens ou enterrés (borne, dalle, busage, câble de protection cathodique).

Lors de l'exécution de tranchées, il y aura lieu si nécessaire, d'assurer la stabilité des terrains par des moyens techniques appropriés (pose d'étaçons,

palplanches, etc.). L'entrepreneur sera responsable de la bonne tenue des terrains au droit de notre conduite.

Les terrassements et les fondations revêtant un caractère particulier (carrières, gravières, minage, battage de palplanches, pieux, etc.) devront faire l'objet d'un dossier détaillé à soumettre à Teréga et donneront lieu à des prescriptions spécifiques à ces travaux.

Sur ses ouvrages, Teréga n'acceptera que des remblais de faible importance, de l'ordre d'un mètre.

Dans tous les cas la profondeur d'enfouissement de la canalisation (couverture) devra être maintenue entre la génératrice supérieure du tube et les points les plus bas du projet fini (chaussée, caniveaux, fonds de fossés).

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA POSE ET LA DÉPOSE DE RÉSEAUX

Aucun ouvrage (conduite, câble, poteau, pylône y compris leurs fondations, etc.) ne devra se situer dans notre bande de servitude.

Toutefois, dans le domaine public, étant donné les contraintes spécifiques liées à son occupation, nous tolérons que la distance minimale soit ramenée à 1 mètre entre les ouvrages à poser et notre conduite.

Les croisements des réseaux avec nos canalisations ou leurs protections devront se faire sous un angle supérieur à 45° et à une distance ne devant jamais être inférieure à 0,40 mètre (génératrice à génératrice). La mise en place d'un grillage avertisseur jaune pour signaler la présence de la canalisation Teréga est obligatoire au niveau du croisement.

Tous les réseaux susceptibles d'affecter la protection cathodique de nos ouvrages devront faire l'objet d'une analyse spécifique avec nos services pour définir les modalités de croisement et d'influence mutuelle (gaine plastique de longueur 4 mètres pour câble électrique ou communication ou prise de terre, prises de potentiel pour les canalisations en acier, etc.).

Pour les travaux agricoles, pose de drains, sous-solage, création de fossés, une étude particulière devra être menée avec nos services.

Les fils électriques nus ne devront pas se situer à moins de 20 mètres en distance horizontale de nos ouvrages aériens.

- Travaux de réseaux électriques inférieurs à 50 kV : la distance minimale entre la canalisation Teréga et l'extrémité la plus proche d'une prise de terre d'installation électrique de tension inférieure à 50 kV ou d'un paratonnerre est de 5 mètres.
- Travaux de réseaux électriques supérieurs à 50 kV : ils doivent faire l'objet d'une prescription spéciale qui impose une étude d'influence des lignes électriques sur les canalisations (implantation des pylônes, des prises de terre, etc.).

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX TRAVAUX DE VOIRIE

Traversée de voirie

À la traversée de voirie publique ou privée (création de route, chemin, rond-point, parking, etc.), notre canalisation devra être protégée et signalée par des moyens techniques appropriés :

- soit par busage complété par la pose d'un dispositif avertisseur jaune *,
- soit par dallage en béton armé ou PEHD à environ 40 cm au-dessus de la génératrice supérieure de la canalisation Teréga, complété par la pose d'un dispositif avertisseur jaune *,
- soit par tout autre dispositif de protection compatible avec la durée d'exploitation de l'ouvrage Teréga proposé par l'aménageur et validé par Teréga. Ce dispositif sera dans tous les cas complété par la pose d'un grillage avertisseur jaune.

Les canalisations seront protégées sur toute l'emprise de la voirie et même un mètre au-delà en incluant les fossés le cas échéant.

De plus, il doit être pris en compte les contraintes des véhicules roulants : il convient de calculer les niveaux de contrainte induits sur la canalisation. Dans certains cas, la protection mise en place devra donc également prendre en compte ces contraintes pour faire office de répartition des charges. Le dispositif projeté et les calculs de contraintes permettant de le dimensionner doivent être préalablement soumis à l'approbation de Teréga.

La mise en place de la protection est à la charge du tiers.

Emprunt longitudinal de voirie

À l'emprunt longitudinal de voirie publique ou privée (création, élargissement ou approfondissement de route, chemin, accès, etc.) notre canalisation devra être signalée par la pose d'un grillage avertisseur jaune à environ 40 cm au-dessus de la génératrice supérieure de la canalisation Teréga*.

En cas de circulation d'engins lourds, il est nécessaire de calculer le niveau de contrainte induit sur la canalisation par le roulement ou le stationnement des véhicules. Les calculs de contraintes permettant de déterminer la nécessité de mettre en place un éventuel dispositif de répartition des charges et d'en définir ses dimensions sont soumis à l'agrément de Teréga.

* Selon dispositions du Guide GESIP 2007/02 "Condition de pose du dispositif avertisseur et mesures de substitution applicables".

TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.
- Code de l'environnement, articles R554.1 à R.554.38.
- Guide d'application de la réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux
- Arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.



www.terega.fr