





# SOMMAIRE

<b>LEXIQUE .....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>11</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	13
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	25
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	31
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>37</b>
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	39
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	47
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY .....	49
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY .....	53
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>55</b>
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	57
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>61</b>
CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	63
<b>ANNEXES .....</b>	<b>69</b>



# LEXIQUE



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

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

- les constructions,
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- le stationnement des caravanes,
- les habitations légères de loisir,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

**Les installations classées** comprennent 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 peut présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation de sites et monuments est soumise aux dispositions de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976.

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

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisée dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

## 2. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif. 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 ...

### Définition

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 ...).

### Notion de construction d'intérêt général

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.

Ces critères combinés excluent les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales. Ils permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

### 3. LES HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. Elle est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus de deux logements sur une unité foncière, ou sur des unités foncières contiguës, on se trouve en présence d'un groupe d'habitation au sens du présent règlement.

Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R.444 du Code de l'Urbanisme.

### 4. 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).

### 5. LES DIVISIONS FONCIERES

La division est soumise à autorisation lorsqu'elle est faite en vue de l'implantation de bâtiments (R.315-1, R.315-5).

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Cette définition s'applique sous réserve de dispositions prévues aux articles R.315-1 et R.315-2 du Code de l'Urbanisme.

Les divisions résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

Les documents concernant les lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à l'article L.315-3 ou 4 du Code de l'Urbanisme, mais les modifications doivent être compatibles avec les dispositions du présent règlement.

Tout détachement d'un terrain faisant partie d'une propriété supportant déjà une construction doit être précédé d'un certificat d'urbanisme.

### 6. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

#### Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (article R.123-22 du Code de l'Urbanisme).

Il fixe, sous réserve des autres règles du PLAN LOCAL D'URBANISME et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher susceptible d'être édiflée.

#### Modalité d'application du COS

Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'une unité foncière dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son unité foncière un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

## **Dépassement du COS**

Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le C.O.S. pourra être dépassé en application des articles L.123-1 et L.332-1.

## **La surface de plancher**

La surface de plancher de la construction s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

## **7. LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. Au sens du présent règlement, l'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux, exception faite des saillies (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, balcons).

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

## **8. MARGES DE RECULEMENT**

Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou nouvelles s'il y a lieu (emplacement réservé) : 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. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

## **9. LA VOIRIE – LES ACCES**

### **Emprise de la voie**

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.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir la Subdivision de l'Équipement pour les voies nationales et départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

### **Les accès**

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, uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

Les services techniques de la commune devront être systématiquement consultés pour tout problème de voirie, clôtures, alignement, assainissement...

## 10. LES ESPACES LIBRES

Au sens du présent règlement, sont considérés comme espaces libres, les espaces à l'air libre qui ne sont pas affectés aux constructions, aires de stationnement et de circulation pour véhicules motorisés, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités), ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc .

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

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

## 11. ESPACES BOISÉS À CONSERVER OU À CRÉER

Des terrains peuvent être classés par ce Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 130 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.

## 12. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements en vue de la réalisation des voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général ainsi que des espaces verts (L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, classés dans les emplacements réservés (R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

## 13. QUELQUES REGLES PARTICULIERES

### Nuisances dues à certaines activités

Les nuisances dues à certaines activités s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités (Article L.122-16 du Code de la Construction).

### Alimentation en eau potable et 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'Agence Régionale de Santé et à la Mairie.

### Implantation des végétaux

Le code civil régit l'implantation des haies ou arbres par rapport aux limites séparatives :

- espèces de moins de 2 mètres de haut : au moins 0,50m
- espèces de plus de 2 mètres de haut : au moins 2m

### Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

Des recommandations architecturales pour l'application des articles R.111-21 et R.315-28 du Code de l'Urbanisme ont été établies pour le Département des Pyrénées-Atlantiques. Les projeteurs ont tout intérêt à en prendre connaissance.

# DISPOSITIONS GENERALES



## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

### **1. Les règles générales de l'urbanisme**

• **Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.**

Sont et demeurent notamment applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2: salubrité et sécurité publique,
- R.111-3-2: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-4-4: desserte (sécurité des usagers) accès-stationnement,
- R.111-14-2: respect des préoccupations d'environnement,
- R.15-15: respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R. 111-21: respect du patrimoine urbain, naturel et historique,

• Les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme définies à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme fixent les dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire. Des dispositions particulières sont définies dans des Directives Territoriales d'Aménagement. Ces textes sont opposables aux tiers, et notamment l'article L.121-10 relatif au principe général d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement.

### **2. Les prescriptions spécifiques à certaines zones ou secteurs**

#### ***Les périmètres visés à l'article R. 123-19 du Code de l'Urbanisme***

• Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi N°92-1444 du 31 décembre relative à la lutte contre le bruit, s'y appliquent (cf. délimitation des zones de bruits aux documents graphiques).

#### ***Les servitudes d'utilité publique***

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol du territoire communal sont figurées en annexe au PLAN LOCAL D'URBANISME.

#### ***Les opérations d'utilité publique***

En la matière, il convient de mentionner qu'il pourra être fait application des articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L.111-9 Sursis à statuer et déclaration d'utilité publique
- L. 421-4 Refus de permis de construire et déclaration d'utilité publique

#### ***Les règles spécifiques aux lotissements***

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme peuvent être établies en complément des dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Ces règles particulières contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME durant une période de 10 ans, à compter de l'autorisation de lotir (art. L.315-2-1 ,1°),

**Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer** sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.110-10 du Code de l'Urbanisme.

**Les périmètres de préemption**, institués en application des articles L.211-1, L.142-1, L.142-3, L.212-1 du Code de l'Urbanisme.

Un Droit de Préemption Urbain Renforcé s'applique sur la Commune d'Ustaritz (zones urbaines et zones à urbaniser).

### 3. Les autres règles

#### **Le Code de l'Urbanisme**

L'article L.111-1-4, qui interdit en dehors de espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations nouvelles aux abords des grands axes routiers,

L'article L.123-1, modifié par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions N° 98-657 du 26 juillet 1998, qui limite à une place de stationnement exigible par logement lorsqu'il s'agit de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'état,

L'article L.421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

#### **Le code de l'habitation et de la construction**

#### **Le code civil**

#### **Le code forestier**

#### **Le code minier**

#### **Le règlement sanitaire départemental**

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique fait apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme en zones.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres ; la première est U s'il s'agit d'une zone urbaine ou N s'il s'agit d'une zone naturelle, la deuxième est une lettre majuscule quelconque permettant de distinguer les différentes zones. Une lettre minuscule permet de distinguer au besoin, différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

De plus, deux servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du PLAN LOCAL D'URBANISME, il s'agit :

- des Espaces Boisés Classés (art. L.130-1 à L.130-6, R.130-1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme).
- des Emplacements Réservés (art. L.123-1,8°, L.123-9 et L.423-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 4 : DEROGATIONS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures des articles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La Commission Départementale des Sites et de l'Environnement peut être consultée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des dispositions autres que celles édictées par les articles 10 et 14 du règlement de zone pourront être retenues pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Il en est de même pour les usages liés à l'exploitation de la route (station service,...) en ce qui concerne les articles 3 et 6.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

*Cette zone de type "centre urbain" recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Bourg Suzon et Hiribehere, dont il convient de préserver le caractère.*

*Elle est principalement destinée à la construction en ordre continu pour de l'habitat, du commerce et des services.*

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nouvelles à usage industriel, agricoles
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les terrains de camping ou de caravanage, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- la démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection ;
- les installations en façades (climatisation, paraboles, ...).

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

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

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- les entrepôts d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> ou leur reconstruction à l'identique sans changement de destination, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère des lieux avoisinants.
- les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme localisés au document graphique et identifiés en annexe du présent règlement comme devant être protégé, ne sont autorisés que s'ils permettent la préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.
- l'aménagement et l'extension des sièges d'exploitation agricoles existants et leurs dépendances techniques à condition qu'ils restent compatibles avec le caractère des lieux environnants.
- Les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 10 logements (créés ex nihilo ou dans le volume bâti existant, ou par changement de destination d'une construction existante), à condition qu'au moins 25 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux. Sont considérés comme tels ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat<sup>(1)</sup>. Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche. Cette règle s'impose également à toute opération réalisée sur une partie de

<sup>(1)</sup> Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout nouveau dispositif équivalent.

terrain qui a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain où un programme de logements a déjà été autorisé (à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente disposition). Le pourcentage de logements sociaux à réaliser doit alors être calculé en tenant compte du nombre total de logements créés (ou à créer) sur le terrain initial et des éventuels logements locatifs sociaux déjà réalisés ou prévus.

- Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

#### **Assainissement – Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

#### **Assainissement – Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

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

Tout projet permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Cet ouvrage est à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur ainsi que son entretien.

Toutefois :

- dans le cas d'une construction complémentaire à un bâtiment existant (annexe, dépendance, ...) ou dans le cas d'une extension : si le projet entraîne une imperméabilisation de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet ;
- dans le cas de l'aménagement d'un parc de stationnement ou d'une plateforme entraînant une imperméabilisation : si la surface imperméabilisée créée est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet.

### **Réseaux**

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

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

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

Sur une profondeur maximale de 8 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou en ordre semi-continu sur 1 seule limite latérale avec un retrait de 3 m minimum.

Au-delà de cette bande de 8 m, les constructions peuvent être implantées, soit sur la limite séparative, soit en retrait.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel le plus bas avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

1 - La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel le plus bas et le faitage. Dans le cas d'un remaniement par décaissement, le point de mesure retenu est celui du sol fini le plus bas.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 m.

Toutefois, en cas de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

### Règles générales

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° 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.

Toute architecture contemporaine n'est admise que si elle résulte d'une traduction originale et cohérente des référents de l'architecture traditionnelle, d'une utilisation et d'une mise en œuvre judicieuse des matériaux contemporains ou traditionnels.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu, et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants. Toutefois, des adaptations peuvent être proposées pour répondre à des préoccupations d'accès au public.

### Couleurs

**Concernant les constructions neuves**, les murs seront de couleur blanche, les menuiseries seront peintes en blanc ou gris clair. Les volets, saillies de toitures, colombages et balcons seront rouge foncé dit rouge basque ou vert basque. Le blanc sera toléré pour les volets roulants.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un ravalement, les couleurs seront celles énoncées ci-dessus ou à défaut, à l'identique.

Pour les extensions ou rénovations de bâtiments, les couleurs des menuiseries pourront être identiques à celles du bâtiment existant.

### Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée.

Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées à l'identique.

Les pentes de toits doivent être comprises entre 30 et 40% ; ce taux peut être supérieur dans le cas de toitures en ardoises.

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

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

### **Façades**

Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Les pans de bois figurant sur la façade devront être en bois.

Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

### **Epidermes**

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin éventuellement traité sous la forme de badigeon à la chaux ; de teinte : blanche, pierre, sable, crème, ivoire.

Pour les extensions ou rénovations de bâtiments, les enduits devront être identiques à celles du bâtiment existant.

### **Clôtures**

Les murets anciens de clôture, en moellons de pierre, 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.

Les clôtures seront si possible en maçonnerie enduite suivant l'aspect traditionnel. Toutefois, le bois, le métal et la pierre sont les matériaux qui pourront être utilisés pour l'élévation des clôtures neuves. L'utilisation du P.V.C est proscrite.

La plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont autorisées. Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

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

## **ARTICLE UA 12 : 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 :

- **Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.
- **Dans les lotissements, groupes d'habitation, et pour toute construction à usage d'habitation**, deux places minimum par logement seront créés à proximité des lots.
- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- **Entrepôts** : Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt.

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

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

Pour les constructions, extensions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif, les besoins en stationnement seront modulés en fonction de l'utilisation, de la nature, de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Stationnement des véhicules 2 roues non motorisés**

Les opérations de 10 logements et plus devront comporter un local à vélos sécurisé et protégé des intempéries, équipé d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un minimum de 1,50 m<sup>2</sup> par logement.

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour les opérations de logement (habitation individuelle, groupe d'habitations, lotissement), la superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre et représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

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

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

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Pour les lotissements à usage d'habitation et les groupes de logement, à partir de la création de 8 logements, la moitié au moins de ces espaces libres doit être constituée d'espaces libres communs

## **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

*Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre semi-continu ou discontinu, de logements, de commerces et de bureaux.*

*Elle couvre notamment une partie des quartiers de Hiribehere et Herauritz.*

*Elle comprend :*

- ▶ *un secteur UBms réservé aux activités à vocation médicosociales*
- ▶ *un secteur UBa réservé à la création d'un équipement collectif de quartier*

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage industriel et agricole ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les terrains de camping ou de caravanage, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

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

- les installations classées à condition qu'elles restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- les entrepôts à condition que leur superficie soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que leurs nuisances soient compatibles avec le caractère des lieux avoisinants.
- les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme localisés au document graphique et identifiés en annexe du présent règlement comme devant être protégé, à condition qu'ils permettent la préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.
- Les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 10 logements (créés ex nihilo ou dans le volume bâti existant, ou par changement de destination d'une construction existante), à condition qu'au moins 25 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux. Sont considérés comme tels ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat <sup>(2)</sup>. Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche. Cette règle s'impose également à toute opération réalisée sur une partie de terrain qui a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain où un programme de logements a déjà été autorisé (à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente disposition). Le pourcentage de logements sociaux à réaliser doit alors être calculé en tenant compte du nombre total de logements créés (ou à créer) sur le terrain initial et des éventuels logements locatifs sociaux déjà réalisés ou prévus.

<sup>(2)</sup> Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout nouveau dispositif équivalent.

- Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

### **En secteur UBms**

Les constructions nouvelles à condition d'être destinées à un usage de service public ou d'intérêt collectif, à vocation médicosociale.

### **En secteur UBa**

Les constructions nouvelles à condition d'être destinées à un usage de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

## **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

### **Assainissement – Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

### **Assainissement – Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

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

Tout projet permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Cet ouvrage est à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur ainsi que son entretien.

Toutefois :

- dans le cas d'une construction complémentaire à un bâtiment existant (annexe, dépendance, ...) ou dans le cas d'une extension : si le projet entraîne une imperméabilisation de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet ;
- dans le cas de l'aménagement d'un parc de stationnement ou d'une plateforme entraînant une imperméabilisation : si la surface imperméabilisée créée est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet.

### **Réseaux**

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

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies (ou la limite de l'emplacement réservé, s'il existe, figuré au document graphique).
- Soit à l'alignement

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

Des interruptions de façade de 3 m minimum peuvent toutefois être acceptées si elles permettent la création de passages piétons.

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

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

Les constructions sont implantées en limite ou à 2 m au moins de ces limites.

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 ou couvert peuvent être autorisés dans la bande d'isolement.

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

- un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée pour les pignons implantés en limites
- pour les constructions, extensions et installations nécessaires aux Services publics et d'Intérêt Collectif.

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur de tout point des constructions mesurées à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m au faîtage ; dans le cas d'un terrain présentant une différence altimétrique, la hauteur sera mesurée au point naturel le plus bas.
3. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt collectif.
4. Un dépassement de 3 m au faîtage peut être autorisé s'il contribue à une meilleure adaptation au site.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Règles générales**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° 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.

Toute architecture contemporaine n'est admise que si elle résulte d'une traduction originale et cohérente des référents de l'architecture traditionnelle, d'une utilisation et d'une mise en œuvre judicieuse des matériaux contemporains ou traditionnels.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu, et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants. Toutefois, des adaptations peuvent être proposées pour répondre à des préoccupations d'accès au public.

## Couleurs

**Concernant les constructions neuves**, les murs seront de couleur blanche, les menuiseries seront peintes en blanc ou gris clair. Les volets, saillies de toitures, colombages et balcons seront rouge foncé dit rouge basque ou vert basque. Le blanc sera toléré pour les volets roulants ; ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur UBa.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un ravalement, les couleurs seront celles énoncées ci-dessus ou à défaut, à l'identique, conformes à l'autorisation de construire.

## Clôtures

Les murets anciens de clôture, en moellons de pierre, 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.

Les clôtures seront si possible en maçonnerie enduite suivant l'aspect traditionnel. Toutefois, le bois, le métal et la pierre sont les matériaux qui pourront être utilisés pour l'élévation des clôtures neuves. L'utilisation du P.V.C est proscrite.

La plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont autorisées. Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

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

## **ARTICLE UB 12 : 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 :

- **Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.
- **Dans les lotissements, groupes d'habitation**, et pour toute construction à usage d'habitation, deux places minimum par logement seront créés à proximité des lots.
- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- **Entrepôts** : Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt.

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.

En secteur UBa, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

Pour les constructions, extensions et installations nécessaires aux Services publics et d'Intérêt Collectif, les besoins en stationnement seront modulés en fonction de l'utilisation, de la nature, de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## Stationnement des véhicules 2 roues non motorisés

Les opérations de 10 logements et plus devront comporter un local à vélos sécurisé et protégé des intempéries, équipé d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un minimum de 1,50 m<sup>2</sup> par logement.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pour les opérations de logements (groupe d'habitations, lotissements), la superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre et représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

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 existants sur le terrain ou à proximité.

Les espaces libres collectifs doivent être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils ne doivent en aucun cas former des espaces "résiduels", mais répondre à une problématique de valorisation de l'espace public d'un point de vue du paysage et des usages.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, ainsi que pour les constructions à usage commercial.

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Pour les lotissements à usage d'habitation et les groupes de logements, à partir de la création de 8 logements, la moitié au moins de ces espaces libres doit être constituée d'espaces libres communs.

## **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions destinées aux Services Publics et d'intérêt Collectif.

Le COS est porté à 1,10 dans le cas de constructions dotées d'équipement de production d'énergie renouvelable de type photovoltaïque.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

*Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu ou semi-continu d'habitations, de commerces et de bureaux.*

*Elle comprend le secteur UCa, non équipé en réseau collectif d'assainissement, qui nécessite l'installation de systèmes d'assainissement autonome.*

### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage industriel et agricole ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que celles liées à une autorisation d'urbanisme ;
- les terrains de camping ou de caravanage, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

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

- les installations classées à condition qu'elles restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- les entrepôts à condition que leur superficie soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. et que leurs nuisances soient compatibles avec le caractère des lieux avoisinants.
- les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme localisés au document graphique et identifiés en annexe du présent règlement comme devant être protégé, à condition qu'ils permettent la préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.
- l'aménagement et l'extension des sièges d'exploitation agricoles existants et leurs dépendances techniques à condition qu'ils restent compatibles avec le caractère des lieux environnants.
- Les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 10 logements (créés ex nihilo ou dans le volume bâti existant, ou par changement de destination d'une construction existante), à condition qu'au moins 25 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux. Sont considérés comme tels ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat<sup>(3)</sup>. Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche. Cette règle s'impose également à toute opération réalisée sur une partie de terrain qui a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain où un programme de logements a déjà été autorisé (à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente disposition). Le pourcentage de logements sociaux à réaliser doit alors être calculé en tenant compte du nombre total de logements créés (ou à créer) sur le terrain initial et des éventuels logements locatifs sociaux déjà réalisés ou prévus.

<sup>(3)</sup> Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout nouveau dispositif équivalent.

- Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

### **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

### **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

#### **Assainissement – Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

Dans le secteur UCa, des dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés conformément à la réglementation en vigueur ; toutefois, si le terrain est raccordable, un branchement au réseau public d'assainissement collectif sera autorisé.

#### **Assainissement – Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

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

Tout projet permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Cet ouvrage est à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur ainsi que son entretien.

Toutefois :

- dans le cas d'une construction complémentaire à un bâtiment existant (annexe, dépendance, ...) ou dans le cas d'une extension : si le projet entraîne une imperméabilisation de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet ;
- dans le cas de l'aménagement d'un parc de stationnement ou d'une plateforme entraînant une imperméabilisation : si la surface imperméabilisée créée est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet.

### **Réseaux**

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

## **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **Dans le secteur UCa**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement autonome conforme à la réglementation.

## **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (ou la limite de l'emplacement réservé, s'il existe, figuré au document graphique), Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

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

Les constructions sont implantées en limite ou à 2 m au moins de ces limites.

Dans le secteur UCa, les constructions seront implantées sur une seule limite séparative ou à 3 m au moins de cette limite.

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 ou couvert peuvent être autorisés dans la bande d'isolement.

En outre, 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 3m.

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

- un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée pour les pignons implantés en limite,
- un dépassement supérieur dans les lotissements et opérations groupées, si la construction ou partie de construction implantée en limite s'appuie sur un bâtiment contigu de volumétrie similaire, et sous réserve du respect des règles fixées à l'article UC 10. Dans ce cas, des interruptions dans le linéaire de façade pourront être imposées.
- Pour les constructions, extensions et installations nécessaires aux Services publics et d'Intérêt Collectif.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 mètres est imposé à partir de la berge.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. 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.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m au faîtage en zone UC et 9 m au faîtage dans les secteurs UCa.
3. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Règles générales**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° 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.

Toute architecture contemporaine n'est admise que si elle résulte d'une traduction originale et cohérente des référents de l'architecture traditionnelle, d'une utilisation et d'une mise en œuvre judicieuse des matériaux contemporains ou traditionnels.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu, et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants. Toutefois, des adaptations peuvent être proposées pour répondre à des préoccupations d'accès au public.

### **Couleurs**

**Concernant les constructions neuves**, les murs seront de couleur blanche, les menuiseries seront peintes en blanc ou gris clair. Les volets, saillies de toitures, colombages et balcons seront rouge foncé dit rouge basque ou vert basque. Le blanc sera toléré pour les volets roulants.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un ravalement, les couleurs seront celles énoncées ci-dessus ou à défaut, à l'identique, conformes à l'autorisation de construire.

## **Clôtures**

Les murets anciens de clôture, en moellons de pierre, 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.

Les clôtures seront si possible en maçonnerie enduite suivant l'aspect traditionnel. Toutefois, le bois, le métal et la pierre sont les matériaux qui pourront être utilisés pour l'élévation des clôtures neuves. L'utilisation du P.V.C est proscrite.

La plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont autorisées. Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les clôtures composées de grillages non doublés de haies vives sont interdites.

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

## **ARTICLE UC 12 : 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 :

- **Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.
- **Dans les lotissements, groupes d'habitation, et pour toute construction à usage d'habitation**, deux places minimum par logement à l'intérieur de l'unité foncière.
- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- **Entrepôts** : Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt.

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

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

Pour les constructions, extensions et installations nécessaires aux Services publics et d'Intérêt Collectif, les besoins en stationnement seront modulés en fonction de l'utilisation, de la nature, de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **Stationnement des véhicules 2 roues non motorisés**

Les opérations de 10 logements et plus devront comporter un local à vélos sécurisé et protégé des intempéries, équipé d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un minimum de 1,50 m<sup>2</sup> par logement.

## **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pour les opérations de logements (groupe d'habitations, lotissements), la superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre et représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

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 existants sur le terrain ou à proximité.

Les espaces libres collectifs doivent être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils ne doivent en aucun cas former des espaces "résiduels", mais répondre à une problématique de valorisation de l'espace public d'un point de vue du paysage et des usages.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ainsi que pour les constructions à usage commercial. Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Pour les lotissements à usage d'habitation et les groupes de logements, à partir de la création de 8 logements, la moitié au moins de ces espaces libres doit être constituée d'espaces libres communs.

## **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40 en zone UC et à 0,15 dans le secteur UCa. Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions destinées aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

Dans le cas de constructions dotées d'équipement de production d'énergie renouvelable de type photovoltaïque, le COS est porté à :

- 0,50 en zone UC
- 0,25 en secteur UCa sous réserve de l'accord du SPANC

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE UY

*Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel et/ou de service.*

*Elle comprend :*

- *le secteur UYa où les constructions destinées à l'industrie sont autorisées*
- *le secteur UYai où les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions spéciales en raison du caractère inondable et où les constructions destinées à l'activité industrielle de production hydroélectrique sont autorisées.*

### ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole
- les constructions nouvelles destinées l'industrie sauf en UYa et UYai
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles autorisées à l'article UY2 suivant
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les terrains de camping ou de caravanage, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

Les occupations et utilisations du sol ci-après :

#### Dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et à condition qu'elles soient intégrées ou accolées aux bâtiments d'activités.
- les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, localisés au document graphique et identifiés en annexe du présent règlement comme devant être protégés, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.

#### Dans le secteur UYai

- les constructions à usage d'activité et les habitations nécessaires au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés sous réserve que le plancher bas soit implanté au-dessus de la cote + 9.29 m NGF dans le secteur de Chopolo
- les constructions destinées à l'industrie sous réserve d'être nécessaire à l'usine de production hydro-électrique de Chopolo.

## **ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE**

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 celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

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

L'ouverture d'une voie ou d'un cheminement piéton peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

## **ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

### **Assainissement – Eaux usées**

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

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur. En particulier, pour les lotissements, les groupes de constructions comportant plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

**En secteur UYai**, le réseau d'assainissement EU sera équipé de tampons verrouillables et les branchements équipés de clapets anti-retour.

### **Assainissement – Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

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

Tout projet permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Cet ouvrage est à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur ainsi que son entretien.

Toutefois :

- dans le cas d'une construction complémentaire à un bâtiment existant (annexe, dépendance, ...) ou dans le cas d'une extension : si le projet entraîne une imperméabilisation de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet ;
- dans le cas de l'aménagement d'un parc de stationnement ou d'une plateforme entraînant une imperméabilisation : si la surface imperméabilisée créée est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet.

Par ailleurs, **en secteur UYai**, le réseau d'assainissement EU sera équipé de tampons verrouillables et les branchements équipés de clapets anti-retour.

### **Réseaux**

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

**En secteur UYai**, les réseaux électrique, gaz et téléphonique, ainsi que tout matériel sensible à l'eau (compteur, coffret de commande, sous-station) devront être positionnés 50 cm au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

## **ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.

Un recul supplémentaire peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

## **ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 m au moins des limites. 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 ou couvert peuvent être autorisés dans la bande d'isolement.

**En secteur UYai**, une marge de reculement d'au moins 6 m doit être observée à partir des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie des unités foncières concernées.

## **ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés avec une hauteur à l'égout maximum de 8 m. Pour des éléments techniques spécifiques à l'activité, des hauteurs supérieures peuvent être admises  
Le niveau dont une partie est située à plus de 1 m au dessus du sol naturel est considéré comme deuxième niveau. Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas 1 et 2 ci-dessus et pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

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.

## **ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Règles générales**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° 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.

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

Les façades latérales et postérieures, ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu, et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants. Toutefois, des adaptations peuvent être proposées pour répondre à des préoccupations d'accès au public.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

**Dans le secteur UYai**, les clôtures devront être ajourées sur toute leur surface pour permettre le libre écoulement des eaux et constituées uniquement de grillages à maille large (10 cm x 10 cm minimum) sans mur-bahut.

## ARTICLE UY 12 : 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 :

- **Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,
- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- **Entrepôts, usines** : Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

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.

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unité d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup> (revêtements, plantations, localisation, agencement).

Pour les constructions, extensions et installations nécessaires aux Services publics et d'Intérêt Collectif, les besoins en stationnement seront modulés en fonction de l'utilisation, de la nature, de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La superficie des espaces libres doit être supérieure aux aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre.

Les espaces libres doivent être plantés.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées.

Un plan de masse des espaces verts est joint à toute demande d'autorisation ou déclaration préalable. Des écrans de verdure peuvent être imposés pour atténuer l'impact visuel des constructions dans certains environnements sensibles.

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

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

## ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



# Dispositions applicables aux zones à urbaniser



## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les commerces et les services.*

*L'urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacune des zones ou chacun des secteurs permettant la desserte des constructions qui y sont admises. A fortiori, elle peut se faire par la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), ou par la réalisation d'opérations d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...).*

*Elle comprend plusieurs secteurs :*

- *1AUb réservé à la réalisation de la ZAC de Matzikoenia*
- *1AUd réservé à une urbanisation densifiée*
- *1AUf réservé à un aménagement spécifique du site de St-François Xavier*

### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions destinées à l'agriculture, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
  - les constructions à usage industriel ;
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
  - les parcs d'attractions ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme ;
  - les terrains de camping ou de caravanage, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles;
  - le stationnement isolé des caravanes ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

#### Opérations d'aménagement

- Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :
  - Elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement global,
  - Elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - Elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés,
- Les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 10 logements (y compris ceux résultant d'un changement de destination), à condition qu'au moins 25 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux. Sont considérés comme tels ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat<sup>(1)</sup>. Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche. Cette règle s'impose également à toute opération réalisée sur une partie de terrain qui a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain où un programme de logements a déjà été

<sup>(1)</sup> Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout nouveau dispositif équivalent.

autorisé (à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente disposition). Le pourcentage de logements sociaux à réaliser doit alors être calculé en tenant compte du nombre total de logements créés (ou à créer) sur le terrain initial et des éventuels logements locatifs sociaux déjà réalisés ou prévus.

### **Constructions**

- Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme localisés au document graphique et identifiés en annexe du présent règlement comme devant être protégé, s'ils permettent la préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.
- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit. Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur, et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire, du permis d'aménager ou de la déclaration préalable.
- L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU.
- Les travaux liés à la mise aux normes des bâtiments agricoles sans augmentation de la capacité.
- Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, sauf impossibilité technique reconnue par l'ECPI compétent.

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

En secteur 1AUf, la voirie devra être conforme aux orientations d'aménagement y compris les tracés, profils et matériaux prévus.

### **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

### **Assainissement – Eaux usées**

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

### **Assainissement – Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

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

Tout projet permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Cet ouvrage est à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur ainsi que son entretien.

Toutefois :

- dans le cas d'une construction complémentaire à un bâtiment existant (annexe, dépendance, ...) ou dans le cas d'une extension : si le projet entraîne une imperméabilisation de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet ;
- dans le cas de l'aménagement d'un parc de stationnement ou d'une plateforme entraînant une imperméabilisation : si la surface imperméabilisée créée est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet.

### **Réseaux**

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

## **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emplacement réservé figuré au document graphique).

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

Dans le secteur 1AUf, les constructions seront implantées selon les reculs indiqués dans les orientations d'aménagement.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou à au moins 3m minimum des limites séparatives.  
En outre, 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 3m.

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 ou couvert peuvent être autorisés dans la bande d'isolement.

D'autres implantations peuvent être acceptées :

- pour les pignons implantés en limite,
  - un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée,
  - un dépassement supérieur pour les lotissements et opérations groupées, si la construction ou partie de construction implantée en limite s'appuie sur un bâtiment contigu de volumétrie similaire, et sous réserve du respect des règles fixées à l'article 10. Dans ce cas, des interruptions dans le linéaire de façade pourront être imposées.
- pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

Une marge de reculement d'au moins 4 mètres doit être observée à partir des berges des cours d'eau.

Dans le secteur 1AUf, les constructions seront implantées selon les reculs indiqués dans les orientations d'aménagement.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM 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.
- La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m au faitage.
- Un dépassement de 3 m au faitage peut être autorisé s'il contribue à une meilleure adaptation au site.
- 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.

En secteurs 1AUB et 1AUf, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m au faitage.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

### Règles générales

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° 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.

Toute architecture contemporaine n'est admise que si elle résulte d'une traduction originale et cohérente des référents de l'architecture traditionnelle, d'une utilisation et d'une mise en œuvre judicieuse des matériaux contemporains ou traditionnels.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale (toiture végétalisée, constructions bois, ...), les prescriptions architecturales suivantes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu, et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants. Toutefois, des adaptations peuvent être proposées pour répondre à des préoccupations d'accès au public.

### Couleurs

**Concernant les constructions neuves**, les murs seront de couleur blanche, les menuiseries seront peintes en blanc ou gris clair. Les volets, saillies de toitures, colombages et balcons seront rouge foncé dit rouge basque ou vert basque ; le blanc est autorisé pour les volets roulants. Le blanc sera toléré pour les volets roulants.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un ravalement, les couleurs seront celles énoncées ci-dessus ou à défaut, à l'identique, conformes à l'autorisation de construire.

### Clôtures

Les murets anciens de clôture, en moellons de pierre, 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.

Les clôtures seront si possible en maçonnerie enduite suivant l'aspect traditionnel. Toutefois, le bois, le métal et la pierre sont les matériaux qui pourront être utilisés pour l'élévation des clôtures neuves. L'utilisation du P.V.C est proscrite.

La plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées. Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les clôtures composées de grillages non doublés de haies vives sont interdites.

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

## ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

### Stationnement des véhicules motorisés

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

- **Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.
- **Dans les lotissements, groupes d'habitation, et pour toute construction à usage d'habitation**, deux places minimum par logement à l'intérieur de l'unité foncière ; en secteur 1AUf, les 2 places seront situées à l'intérieur des lots et en conformité avec les orientations d'aménagement.
- **Restaurants** : une place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- **Entrepôts** : Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt.

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

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs, ce pourcentage pouvant être réduit afin qu'une place de stationnement puisse être affectée à chaque logement ; en secteur 1AUf, les places visiteurs seront situées sur la voirie principale en nombre de 0,20 places par logement.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

Les places de stationnement doivent être intégrées dans l'assiette foncière du projet. Pour les opérations de plus de 40 logements, il sera prévu en plus 3 places supplémentaires par tranche de 20 logements, réservées aux visiteurs.

Dans le secteur 1AUb, le stationnement d'effectuera au maximum en sous-sol des bâtiments.

Dans le secteur 1AUf, les places de stationnement devront se conformer dans leur nombre et leur implantation au plan de stationnement et aux principes d'organisation par îlot qui figurent dans les Orientations d'Aménagement de la zone 1AUf.

Pour les constructions, extensions et installations nécessaires aux Services publics et d'Intérêt Collectif, les besoins en stationnement seront modulés en fonction de l'utilisation, de la nature, de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Stationnement des véhicules 2 roues non motorisés**

Les opérations de 10 logements et plus devront comporter un local à vélos sécurisé et protégé des intempéries, équipé d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un minimum de 1,50 m<sup>2</sup> par logement.

## **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pour les opérations de logements (groupe d'habitations, lotissements), la superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre et représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

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 existants sur le terrain ou à proximité.

Les espaces libres collectifs doivent être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils ne doivent en aucun cas former des espaces "résiduels", mais répondre à une problématique de valorisation de l'espace public d'un point de vue du paysage et des usages.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, ainsi que pour les constructions à usage commercial.

En secteur 1AUf, les arbres de haute tige seront plantés conformément aux dispositions des orientations d'aménagement.

En secteur 1AUb, les plantations seront conformes au plan paysager annexé à l'orientation d'aménagement.

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Pour les lotissements à usage d'habitation et les groupes de logements, à partir de la création de 8 logements, la moitié au moins de ces espaces libres doit être constituée d'espaces libres communs

Les opérations immobilières, groupe d'habitations et lotissement de 10 logements et plus devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ceux-ci sont conçus pour être arrosés.

**ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,40 en zone 1AU ; le COS est porté à 0,50 dans le cas des constructions dotées d'équipement de production d'énergie renouvelable de type photovoltaïque
- 0,50 en secteur 1AUf
- 1 en secteur 1AUd



## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

*La zone 2AU est destinée à satisfaire les besoins à moyen et longs termes en terrains urbanisables pour l'habitat, les commerces et les services.*

*L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par révision ou par modification du PLU.*

### ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles admises à l'article 2, industriel, d'entrepôt, agricole sauf celles admises à l'article 2, commercial, artisanal, de bureau, d'hébergement hôtelier
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les terrains de camping ou de caravanage, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

Sont autorisés, s'ils ne compromettent pas l'aménagement de la zone et sa cohérence d'ensemble et si le niveau des équipements le permet :

- les constructions et installations à condition d'être destinées aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif qui ne pourraient être, pour des considérations techniques, localisés à l'extérieur de la zone,
- l'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute à la date d'approbation,
- la création d'annexes aux logements existants dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les travaux liés à la mise aux normes des bâtiments agricoles sans augmentation de la capacité,
- les projets de construction couverts par la trame mouchetée identifiée au titre de l'article L.123-1-5-7° et portée au plan de zonage devront compenser la destruction des zones humides conformément à la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement.

### ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emplacement réservé figuré au document graphique).

Une implantation différente peut toutefois être acceptée pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

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

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul de 3 m minimum.

## **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

### CARACTERE DE LA ZONE 1AUY

*Cette zone est destinée à l'implantation d'activités économiques à l'exclusion de l'activité industrielle.*

### ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à l'activité agricole
- les constructions destinées à l'habitation, excepté celles autorisées à l'article AUY2 suivant
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux liés à une autorisation d'urbanisme ;
- les terrains de camping ou de caravanage, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

Dans l'ensemble de la zone :

- les opérations d'ensemble et les lotissements d'activités sur des unités foncières d'une superficie minimale de 1 hectare, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble, qu'elles soient raccordées au réseau collectif d'assainissement et qu'elles portent sur l'ensemble de l'unité foncière.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et à condition qu'elles soient intégrées ou accolées aux bâtiments d'activités.

### ARTICLE 1AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

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 celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

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

L'ouverture d'une voie ou d'un cheminement piéton peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

## **ARTICLE 1AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

### **Assainissement – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement. Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

### **Assainissement – Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

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

Tout projet permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Cet ouvrage est à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur ainsi que son entretien.

Toutefois :

- dans le cas d'une construction complémentaire à un bâtiment existant (annexe, dépendance, ...) ou dans le cas d'une extension : si le projet entraîne une imperméabilisation de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet ;
- dans le cas de l'aménagement d'un parc de stationnement ou d'une plateforme entraînant une imperméabilisation : si la surface imperméabilisée créée est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, il ne sera pas demandé de bassin de rétention sur le projet.

### **Réseaux**

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

## **ARTICLE 1AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

La marge de reculement est de 5 m minimum à partir de l'alignement.

Un recul supplémentaire peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée, pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

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

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

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 m au moins des limites. 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 ou couvert peuvent être autorisés dans la bande d'isolement.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie des unités foncières concernées.

## **ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m au faîtage ou acrotère mesuré à partir du sol naturel. Pour des éléments techniques spécifiques à l'activité, des hauteurs supérieures peuvent être admises.

Un dépassement de 3m au faîtage ou acrotère peut être autorisé s'il contribue à une meilleure adaptation au site.

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

## **ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Règles générales**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° 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.

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

Les façades latérales et postérieures, ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu, et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants. Toutefois, des adaptations peuvent être proposées pour répondre à des préoccupations d'accès au public.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,50 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

## **ARTICLE 1AUY 12 : 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 :

- **Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,
- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- **Entrepôts** : Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt.

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.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unité d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup> (revêtements, plantations, localisation, agencement).

Pour les constructions, extensions et installations nécessaires aux Services publics et d'Intérêt Collectif, les besoins en stationnement seront modulés en fonction de l'utilisation, de la nature, de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Stationnement des véhicules 2 roues non motorisés**

Les opérations de 10 logements et plus devront comporter un local à vélos sécurisé et protégé des intempéries, équipé d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un minimum de 1,50 m<sup>2</sup> par logement.

## **ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

La superficie des espaces libres doit être supérieure aux aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre.

Les espaces libres doivent être plantés.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées.

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

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

## **ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY

### CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone est destinée à l'implantation d'activités économiques, dès la réalisation des équipements nécessaires.*

*L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par révision ou modification du Plan Local d'Urbanisme.*

### ARTICLE 2AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, industriel, d'entrepôt, agricole, commercial, hébergement hôtelier, artisanal et de bureau
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les terrains de camping ou de caravanage, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

### ARTICLE 2AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, s'ils ne compromettent pas l'aménagement de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements le permet : les constructions et installations destinées aux Services Publics et d'Intérêt Collectif qui ne pourraient être, pour des considérations techniques, localisés à l'extérieur de la zone.

### ARTICLE 2AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

### ARTICLE 2AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

### ARTICLE 2AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## **ARTICLE 2AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de l'emprise publique ou en retrait de 3 m.

## **ARTICLE 2AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 m.

## **ARTICLE 2AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AUY 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AUY 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AUY 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



## CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone A est une zone naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.  
Elle comprend un secteur Ai en vallée de la Nive*

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et aménagements autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole et aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif sont interdites.

En secteur Ai, toutes les constructions nouvelles autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites.

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

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et à proximité des bâtiments d'exploitation, à une distance compatible avec les conditions techniques ou réglementaires.

### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

En dehors des périmètres d'agglomération délimités en application du Code de la Route, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la R.D. 932 sauf pour un usage lié à l'exploitation de la route.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

#### Assainissement

L'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35m par rapport à l'axe de la R.D. 932, pour les constructions à usage d'habitation ; cette distance est réduite à 25 m pour les autres destinations.
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limites ou à au moins 3m des limites séparatives.

En outre la différence d'altitude entre tout point des constructions et le point le plus proche de la limite séparative doit être inférieure ou au plus égale à la distance horizontale augmentée de 3m.

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 ou couvert peuvent être autorisés dans la d'isolement.

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

- pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif,
- pour les pignons implantés en limite, avec un dépassement de 1 m maxi de la hauteur autorisée.

Une marge de reculement d'au moins 4 mètres devra être observée à partir des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum est fixée à 12 m au faîtage.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois 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.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

### Règles générales

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.7° 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.

Toute architecture contemporaine n'est admise que si elle résulte d'une traduction originale et cohérente des référents de l'architecture traditionnelle, d'une utilisation et d'une mise en œuvre judicieuse des matériaux contemporains ou traditionnels.

### Couleurs

**Concernant les constructions neuves**, les murs seront de couleur blanche, les menuiseries seront peintes en blanc ou gris clair. Les volets, saillies de toitures, colombages et balcons seront rouge foncé dit rouge basque ou vert basque. Le blanc sera toléré pour les volets roulants.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un ravalement, les couleurs seront celles énoncées ci-dessus ou à défaut, à l'identique, conformes à l'autorisation de construire.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu, et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

### Clôtures destinées à l'habitat

Les murets anciens de clôture, en moellons de pierre, 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.

Les clôtures seront si possible, en maçonnerie enduite suivant l'aspect traditionnel. Toutefois, le bois, le métal et la pierre sont les matériaux qui pourront être utilisés pour l'élévation des clôtures neuves. L'utilisation du P.V.C est proscrite.

La plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées. Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

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

## ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique à l'intérieur de l'unité foncière.

## ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

## ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

*La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.*

*Il est distingué :*

- *un secteur Ni inconstructible en raison des risques d'inondation engendrés par les crues de la Nive.*
- *Un secteur Nli, inconstructible en raison des risques d'inondation engendrés par les crues de la Nive, où sont admises les activités légères de loisir, sans possibilité de construction.*
- *Un secteur NI destiné aux activités sportives et de loisirs*
- *Un secteur Nsi présentant un risque d'inondabilité, dédié aux constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif à caractère sportif*
- *Un secteur Npi présentant un risque d'inondabilité où sont admis les installations et aménagement liés à un équipement d'intérêt collectif à caractère sportif ou de loisir.*
- *Un secteur Nyi inondable où est implantée la centrale à béton, où seuls les travaux de mise aux normes sont autorisés*
- *Un secteur No destiné aux installations de protection de l'avifaune*
- *Un secteur Np, compris dans le périmètre de protection AEP d'Haitze (arrêté préfectoral du 21/11/2006)*

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation et à usage agricole à l'exception de celles admises à l'article 2 ;
- les constructions nouvelles à usage artisanal, industriel, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme ;
- les terrains de camping ou de caravanage, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes sous réserve de leur implantation à proximité de l'habitation.
- Le changement de destination, l'aménagement et l'extension mesurée, en une seule fois, des constructions existantes, à condition de ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 80 m<sup>2</sup>, excepté dans le secteur Ni.
- Les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les serres agricoles ou horticoles
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être rendus nécessaires pour des raisons de sécurité ou pour une occupation du sol autorisée dans la zone.

**Dans le secteur Ni, seuls sont autorisés :**

- La reconstruction à l'identique après sinistre autre que lié à l'inondation et l'aménagement sans extension des constructions existantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sous réserve de mise hors d'atteinte des crues.

**Dans le secteur No, seules sont autorisées :**

- Les constructions et installations, à condition d'être destinées à la protection de l'avifaune et d'être limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le secteur Np, seules sont autorisées :**

- La restauration ou l'extension modérée des constructions existantes dans la limite de +10 % de surface de plancher supplémentaire, sous réserve d'examiner la maîtrise des risques de pollution, ceci au titre de l'arrêté préfectoral du 21/11/2006.

**Dans le secteur Nsi, seuls sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à condition d'être liées à un équipement sportif.

**Dans le secteur Nyi, seuls sont autorisés :**

- Les aménagements et travaux nécessaires à la mise aux normes du site d'exploitation ainsi que ceux nécessaires à la requalification environnementale et paysagère du site après exploitation.

**Dans le secteur Nli, seules sont autorisées :**

- Les activités légères de loisirs, sans possibilité de construction, à condition de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sous réserve de mise hors d'atteinte des crues.

**Dans le secteur Nl, sont en outre autorisées :**

- Les installations et constructions nouvelles, à condition d'être destinées à des activités sportives ou de loisirs.

**Dans le secteur Npi, seules sont autorisées :**

- Les installations et aménagements à destination d'équipement collectif et d'intérêt général à condition d'être liées à un équipement sportif ou de loisirs.

**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

En dehors des périmètres d'agglomération délimités en application du Code de la Route, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 932 sauf pour un usage lié à l'exploitation de la route.

**ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau**

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

## **Assainissement**

L'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum de l'emprise publique.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou à moins 3 m des limites séparatives.

En outre la différence d'altitude entre tout point des constructions et le point le plus proche de la limite séparative doit être inférieure ou au plus égale à la distance horizontale augmentée de 3 m.

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 ou couvert peuvent être autorisés dans la d'isolement.

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

- pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt collectif,
- pour les pignons implantés en limite, avec un dépassement de 1 m maxi de la hauteur autorisée.

Une marge de reculement d'au moins 4 mètres devra être observée à partir des berges des cours d'eau ; ce recul est porté à 6 m en secteurs Ni, Nli, Nsi, Npi et Nyi.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Hors secteur NL et Nsi où il n'est pas fixé de règle, la hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à 7 mètres à l'égout du toit.

Le niveau dont une partie est située à plus de 1 m au-dessus du sol naturel est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie du niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois 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 8m.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Règles générales**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° 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.

Toute architecture contemporaine n'est admise que si elle résulte d'une traduction originale et cohérente des référents de l'architecture traditionnelle, d'une utilisation et d'une mise en œuvre judicieuse des matériaux contemporains ou traditionnels.

### **Couleurs**

**Concernant les constructions neuves**, les murs seront de couleur blanche, les menuiseries seront peintes en blanc ou gris clair. Les volets, portes, saillies de toitures, colombages et balcons seront rouge foncé dit rouge basque ou vert foncé. Le blanc sera toléré pour les volets roulants.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un ravalement, les couleurs seront celles énoncées ci-dessus ou à défaut, à l'identique, conformes à l'autorisation de construire.

### **Clôtures destinées à l'habitat**

Les murets anciens de clôture, en moellons de pierre, 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.

Les clôtures seront si possible en maçonnerie enduite suivant l'aspect traditionnel. Toutefois, le bois, le métal et la pierre sont les matériaux qui pourront être utilisés pour l'élévation des clôtures neuves. L'utilisation du P.V.C est proscrite.

La plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées. Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

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

### **Dans les secteurs Ni, Nli, Npi et Nyi**

Les clôtures peuvent être autorisées si elles sont ajourées sur la totalité de leur surface afin de ne pas gêner le libre écoulement des eaux ; elles seront uniquement constituées de grillages à maille large (10 cm x 10 cm minimum) sans mur-bahut.

### **Dans le secteur Nsi**

Les clôtures pourront être supérieures à 2,50 m pour des raisons de sécurité et pourront être dans des matériaux adaptés aux besoins du projet.

## **ARTICLE N 12 : 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 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7° doivent être conservés.

Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

#### **Dans les secteurs Ni, Nli, Nsi et Nyi :**

Les plantations linéaires, susceptibles de présenter un obstacle au libre écoulement des eaux, sont interdites.

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## ANNEXES

**ANNEXE 1** : Liste des éléments de patrimoine d'intérêt local recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

**ANNEXE 2** : Prescriptions en matière de restauration relatives aux immeubles protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° 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 L.123-1-5-7° 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:

- 9- Edifice habité (H),
- 10- Edifice inhabité (I) : en mauvais état, dépendance agricole...
- 11- 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	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

<b>Section cadastrale</b>	<b>Numéro parcelle</b>
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.123-1-5-7°**

### **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, apprentis, 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"**

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, ...).

Une seule enseigne drapeau par commerce est autorisée, sa surface n'excédera pas 0.50 m<sup>2</sup>, elle ne dépassera pas la hauteur de l'allège du 1<sup>er</sup> étage de la maison sur laquelle elle est fixée.

Il est recommandé de placer les enseignes parallèles dans les baies commerciales, sur ou derrière la vitrine. Ces enseignes n'excéderont pas 60 cm de haut sur la longueur maximale de chaque baie commerciale.

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.