



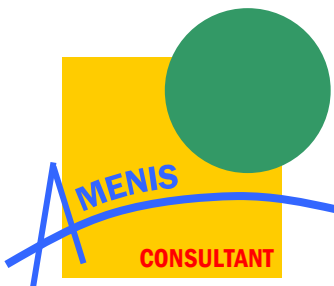
DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES

COMMUNE D'USTARITZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé le :
21 décembre 2005
Modifié le
27 septembre 2007
13 mai 2009
16 juillet 2009
18 janvier 2011



SOMMAIRE

LEXIQUE	4
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	10
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	14
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	26
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	32
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	37
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	38
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	46
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY	49
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY	54
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	56
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	57
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	61
CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	62
ANNEXES	67

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

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

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 publiques,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation de sites et monuments, sont soumis aux dispositions de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976.

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. OUVRAGES PUBLICS OU INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

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

Le cas des couloirs de lignes électriques :

Les secteurs constitués par les couloirs de lignes électriques sont portés au Plan Local d'Urbanisme en application des prescriptions de l'article 123-18 2° du Code de l'Urbanisme en tant que parties de zones où les nécessités du fonctionnement du Service Public de l'électricité justifient que soient interdits ou soumis à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.

Aucun travail du type de ceux énumérés ci-dessus ne devra être entrepris dans l'emprise de ce couloir de ligne sans consultation préalable d'Electricité de France qui pourra éventuellement demander la limitation à 8 mètres des constructions et installations susceptibles d'y être édifiées.

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 (C.O.S.) / SHON

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre 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 hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée.

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée (article R 112-2).

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.

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 grévé 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 REULEMENT

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) 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 la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales 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.

TITRE 1

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 cinq 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 permet tant 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.

TITRE 2

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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
- les terrains de camping ou de caravanning, et les habitations légères de loisir
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts à ciel ouvert
- les installations en façade sur rue (climatisation, paraboles).
- les abris de jardin métalliques
- la démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection.

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 m² 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, 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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.

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

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 sont à l'alignement fixé par l'autorité compétente.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture, 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 travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.

Les encorbellements sont admis, le cumul des saillies ne pouvant excéder 0,80 m pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0,30 m par niveau.

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

1. A l'alignement, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture.

2. Dans la bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement :

- les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière, sauf lorsqu'une des limites séparatives est une limite de zone. Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture.
- les constructions sont implantées en limites latérales, sauf lorsque celles-ci constituent une limite de zone, ou à 4,50 m au moins de ces limites.
- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.
- les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière, sur la limite latérale constituant une limite de zone ou à 2 m au moins de ces 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 de 2 m à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone.

3. Au-delà de la bande de 15 m définie au paragraphe précédent :

- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 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 de 2 m à partir de la limite séparative.

4. Un dépassement maximum de 1 m de la hauteur autorisée au titre du paragraphe 2 de l'alinéa 2 et du paragraphe 3 de l'alinéa 1 ci-dessus, peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

5. Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes 1 à 4 ci-dessus peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- dans la limite de 4 m pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable.

2. La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés.

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 de 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.

3. Pour l'application du paragraphe 1 ci-dessus aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une largeur au plus égale à la profondeur du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec maximum de 15 m.

4. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

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

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

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 3 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.

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

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.

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 à proscrire.

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 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 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.
- **Dans les lotissements, groupes d'habitation et collectifs, et pour toute construction à usage d'habitation**, deux places minimum par logement seront créées à proximité des lots.
- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- **Entrepôts, usines** : Une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre nets, 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.

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

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m² (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

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.

Pour les lotissements à usage d'habitation et les groupes de logements, la moitié au moins de ces espaces libres doivent être communs.

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.123-1-7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

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.

Dans le quartier Herauritz est créé un sous secteur UBa correspondant aux orientations d'aménagement du quartier, dans lequel certaines règles diffèrent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, agricole et, dans le secteur UBa, les entrepôts et les constructions à usage artisanal
- 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 à des conditions particulières

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.
- hormis en secteur UBa, les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- hormis en secteur UBa, les entrepôts à condition que leur superficie soit inférieure à 300 m² de S.H.O.B. 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, 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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 UB 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

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. Les lotissements, les groupes de logements, les constructions comportant plusieurs bâtiments et les immeubles d'habitation collectives seront raccordés au réseau public existant.

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

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

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.

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Non réglementées

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

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), sauf en secteur UBa.
- Soit à l'alignement

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou 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 la publication du Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

En secteur UBa, les constructions doivent s'implanter en alignement tel qu'indiqué sur le plan graphique. Des interruptions de façade de 3 m minimum peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si elles permettent la création de passages piétons.

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

Sauf en secteur UBa, 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 et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.
- En secteur UBa, il n'est pas fixé de règles.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UB 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 3 niveaux superposés (R+2).
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 de 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.
3. Un dépassement de un niveau peut être autorisé s'il contribue à une meilleure architecture. Dans ce cas, la superficie de plancher hors œuvre brute du niveau supplémentaire ne peut excéder le cumul des différences entre la surface de plancher hors œuvre brute du premier niveau et les surfaces de plancher hors œuvre brutes des deuxièmes et troisièmes niveaux.
4. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

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

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

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 3 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.

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

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

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.

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 à proscrire.

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 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 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.
- **Dans les lotissements, groupes d'habitation et collectifs**, et pour toute construction à usage d'habitation, deux places minimum par logement seront créées à proximité des lots.
- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- **Entrepôts, usines** : Une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre nets, 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.

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.

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m² (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

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

Pour les opérations de logements (groupe d'habitations, lotissements), la superficie des espaces libres communs 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, sauf en secteur UBa.

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 ou industriel.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1, sauf en secteur UBa dans lequel il n'est pas fixé de COS.

Un coefficient d'occupation des sols supérieur peut toutefois être accepté pour les équipements d'infrastructure dont la localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques.

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 bénéficiera de systèmes autonomes, le secteur UCb, réservé à de l'habitat pavillonnaire, le secteur UCl réservé à l'implantation d'équipements à vocation publique et d'aménagements paysagers de surface et le secteur UCp dans lequel sont définies les modalités d'extension et d'aménagement du château d'HAITZE et ses dépendances.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, agricole et, dans le secteur UCp, les constructions à usage artisanal ;
- 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 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.
- hormis dans le secteur UCp, 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 m² de S.H.O.B. 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, 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 par changement de destination d'une construction existante), à condition qu'au moins 20 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux. Sont considérés comme tels ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat ⁽¹⁾. 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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.

Dans le quartier Hérauritz, les accès doivent tenir compte des indications figurant sur les documents graphiques des orientations d'aménagement du présent PLU.

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

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.

⁽¹⁾ 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.

Assainissement

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. Les lotissements, les groupes de logements, les constructions comportant plusieurs bâtiments et les immeubles d'habitation collectives seront raccordés au réseau public existant.

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

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

Dans le secteur UCa, des dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés conformément à la réglementation en vigueur. En fonction du projet ou de sa localisation, le dispositif d'assainissement pourrait n'être défini qu'après étude spécifique du sol à l'emplacement des constructions.

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.

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées en zone UC et UCI.

Dans le secteur UCa, dans les divisions foncières, pour être constructible tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 1500 m².

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

En l'absence de marges de reculement mentionnées aux documents graphiques, 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 contribue à une meilleure architecture ou 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 travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Dans le quartier Hérauritz, aucun bâtiment ni aucune surface étanchée (voirie, stationnement, terrasse...) ne peut être réalisé dans la zone non aedificandi dont le tracé indicatif figure sur les documents graphiques des orientations d'aménagement figurant au présent PLU.

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.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peuvent être admises :

- Pour les pignons implantés en limite,
 - un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée,
 - 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 et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

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 -

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée, excepté dans le secteur UCI où le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25.

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 3 niveaux superposés (R+2) en zone UC et deux niveaux superposés (R+1) dans les secteurs UCa et UCb.

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 de 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.

3. Un dépassement de un niveau peut être autorisé s'il contribue à une meilleure architecture. Dans ce cas la superficie de plancher hors oeuvre brute du niveau supplémentaire ne peut excéder le cumul des différences entre la surface de plancher hors oeuvre brute du premier niveau et les surfaces de plancher hors oeuvre brutes des deuxièmes et troisièmes niveaux.
4. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

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

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

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 3 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.

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

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

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.

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 à proscrire.

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 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 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.
- **Dans les lotissements, groupes d'habitation et collectifs, et pour toute construction à usage d'habitation**, deux places minimum par logement seront créées à proximité des lots.
- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- **Entrepôts, usines** : Une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre nets, 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.

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

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m² (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

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

Pour les opérations de logements (groupe d'habitations, lotissements), la superficie des espaces libres communs 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 ou industriel.

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

Dans le secteur UCI, les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40 en zone UC et UCb et à 0,15 dans le secteur UCa. Il n'est pas fixé de C.O.S dans le secteur UCI.

Un Coefficient d'Occupation des Sols supérieur peut toutefois être accepté pour les équipements d'infrastructure dont la localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques.

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.

Elle comprend :

- *le secteur UYa destiné aux établissements à caractère commercial et artisanal*
- *le secteur UYi où les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions spéciales en raison du caractère inondable.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles autorisées à l'article UY2 suivant
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- les terrains de camping et de caravaning
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public

Article UY 2 : Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières

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.
 - les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° 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 UYi, 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 :
 - + 7,29 mNGF dans le secteur d'Hiribehere
 - + 9.29 mNGF dans le secteur de Chopolo
- dans le secteur UYa, les établissements à caractère commercial et artisanal sous réserve de compatibilité avec les occupations du sol voisines.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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 logements et les 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 pré-traitement.

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

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

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.

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

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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, notamment pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, si elle contribue à une meilleure architecture, si elle résulte d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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.

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

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

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 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 3 niveaux superposés avec une hauteur de façade 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 travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme. 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 UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

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

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 3 du règlement devront être respectées.

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

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

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

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 UYI, les clôtures devront être ajourées sur toute leur surface pour permettre le libre écoulement des eaux.

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 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

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

- **Entrepôts, usines** : Une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre nets, 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 m² (revêtements, plantations, localisation, agencement).

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.123-1,7° 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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun Coefficient d'Occupation du Sol n'est fixé dans cette zone.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A 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 six secteurs :

- *1AUa réservé à l'accueil des Gens du Voyage*
- *1AUg réservé aux équipements publics et aux activités économiques.*
- *1AU1 destiné à recevoir un programme d'activités commerciales et de services*
- *1AU2 destiné à recevoir principalement des aires de stationnement*
- *1AU3 destiné à accueillir un programme résidentiel*
- *1AU4 destiné à la réalisation d'un équipement public*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs 1AUa, 1AUg, 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions à usage industriel, ou agricole;
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
 - les parcs d'attractions ;
 - 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 ;
- Dans les secteurs 1AUa, 1AUg, 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 1AU-2.

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

- Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs 1AUa, 1AUg, 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4, les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 1AU-1 sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur permettant la desserte des constructions qui y sont admises. Toutefois, parmi ces occupations ou utilisations du sol, les suivantes ne sont autorisées qu'aux conditions supplémentaires indiquées ci-après :
 - 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 entrepôts à condition que leur superficie soit inférieure à 300 m² de S.H.O.B. 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, 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.
 - 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 20 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux. Sont considérés comme tels ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat ⁽¹⁾. 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.
 - 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.
- Dans les secteurs 1AUa, 1AUg, 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4, sont autorisées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun d'eux permettant la desserte des constructions qui y sont admises, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les occupations ou utilisations du sol suivantes :
 - Dans le secteur 1AUa, les aires d'accueil des gens du voyage.
 - Dans le secteur 1AUg, les constructions destinées aux activités économiques.
 - Dans le secteur 1AU1, les constructions destinées au commerce et aux bureaux.
 - Dans le secteur 1AU2, les aires de stationnement et les entrepôts.
 - Dans le secteur 1AU3, les constructions destinées à l'habitation.
 - Dans le secteur 1AU4, les aménagements paysagers et les aires de jeux et de loisirs.

⁽¹⁾ 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 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. En particulier la voirie doit être conforme au document graphique; ce dernier ne fixe que des principes; un tracé particulier n'est donc pas obligatoire, le tracé effectif peut différer de celui proposé. Par ailleurs, des voies supplémentaires peuvent être créées en tant que de besoins.

ARTICLE 1AU 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

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

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

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

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.

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

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

En l'absence de marges de reculement figurant aux documents graphiques, 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 ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture, notamment par rapport aux voiries internes des lotissements, 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 travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient, pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLAN LOCAL D'URBANISME.

Dans les secteurs 1AU1, 1Au2, 1Au3, 1Au4, les constructions seront implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux emprises publiques. Dans ces marges de recul, dans le secteur 1AU3, seuls sont autorisés des locaux techniques et des constructions réservées à la collecte des déchets et sous réserve, que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² pour chacun et que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout ou à l'acrotère.

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 travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

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

Dans les secteurs 1Au1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, les constructions seront implantées en ordre discontinu avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Dans ces marges de recul, dans le secteur 1AU3, seuls sont autorisés des locaux techniques et des constructions réservées à la collecte des déchets, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² chacun et que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout ou à l'acrotère.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée excepté dans les secteurs 1AU1 où le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,40 et 1AU2 où le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,15.

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 3 niveaux superposés (R+2), excepté dans les secteurs 1AU1 et 1AU2.
- 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 de 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 à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques et dans le cas d'extension ou aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLAN LOCAL D'URBANISME, dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur existante.
- 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.

Dans les secteurs 1AU1 et 1Au2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m par rapport au point le plus bas du sol naturel. La hauteur absolue, toiture comprise, des constructions est plafonnée à 9 mètres.

Dans le secteur 1AU3, la hauteur des constructions à l'acrotère ou à l'égout est limitée à 9 m (R+2) par rapport au point le plus bas du sol naturel. La hauteur absolue, toiture comprise, des constructions est plafonnée à 12 m. Les constructions seront implantées sur des terrains d'assiette dont la pente naturelle n'excède pas 15 %. Les constructions pourront être construites sur des socles pour mieux s'intégrer à la topographie des terrains. Ces socles auront une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du terrain naturel, portant ainsi la hauteur à l'égout ou à l'acrotère à 10,5 m. Dans ce cas, le socle constituant un niveau supplémentaire, pourra être aménagé en aire de stationnement à demi-enterrée.

Dans le secteur 1AU4, la hauteur des constructions prise à l'acrotère ou à l'égout est limitée à 6 m par rapport au point le plus bas du sol naturel, la hauteur absolue, toiture comprise, des constructions est plafonnée à 8 m.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

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

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

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

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

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 les secteurs 1AU1 et 1AU2 les rideaux métalliques de protection des ouvertures seront placés à l'intérieur du bâtiment, derrière les vitrages.

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.

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.

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, les matériaux seront de teinte claire.

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 à proscrire.

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.

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

- **Hôtels** : Une place pour 80 m² de plancher hors oeuvre net, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.
- **Dans les lotissements, groupes d'habitation et collectifs, et pour toute construction à usage d'habitation**, deux places minimum par logement seront créées à proximité des lots.
- **Restaurants** : une place par 10m² de salle de restaurant,
- **Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- **Entrepôts, ateliers** : Une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre nets, 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.

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

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m² (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

Dans le secteur 1AU3, les places de stationnement seront au nombre de :

- une place par logement jusqu'au T2
- deux places par logement pour les logements au-dessus du T2.

Les places de stationnement seront intégrées au maximum dans l'emprise construite des bâtiments. Pour les opérations de plus de 40 logements, il sera prévu en plus 3 places supplémentaires par tranche de 20 logements, réservées aux visiteurs.

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

Pour les opérations de logements (groupe d'habitations, lotissements), la superficie des espaces libres communs 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 ou industriel.

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1,7°, 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 1AU1 et 1Au2, les parcs de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement et dans un volume de terre suffisant (2 m³) et protégées en surface des chocs des véhicules. Les aires de manœuvres et de livraisons seront protégées vis-à-vis de l'espace public par des haies végétales ou des murs doublés d'une haie végétale, côté espace public, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50m.

Les plantations d'isolement abattues pour des raisons sanitaires ou de sécurité seront replantées sous la forme de bandes boisées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40. Il n'est pas fixé de COS dans les secteurs 1Aug et 1AUa.

Dans les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4 la SHON maximale autorisée est de 8100 m² à raison de :

- Secteurs 1AU1 et 1AU2 : 2500 m²
- Secteur 1AU3 : 5200 m²
- Secteur 1AU4 : 400 m²

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 long termes en terrains urbanisables pour l'habitat, les commerces et les services.

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 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
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration
- les lotissements
- les installations classées
- les carrières
- les campings
- le stationnement des caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers

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 modes d'occupation et d'utilisation du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ou de services publics et leurs annexes, qui ne pourraient être, pour des considérations techniques, localisés à l'extérieur de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

En l'absence de marges de reculement figurant aux documents graphiques, 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 ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture, notamment par rapport aux voiries internes des lotissements, 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 travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient, pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLAN LOCAL D'URBANISME.

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

Sans objet.

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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

CARACTERE DE LA ZONE AUY

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel, dès la réalisation des équipements nécessaires.

Elle comporte le secteur AUYa dont l'urbanisation s'effectuera selon les dispositions du schéma d'aménagement figurant en annexe, par une procédure de lotissement ou de ZAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles autorisées à l'article AUY2 suivant
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- les terrains de camping et de caravaning
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public

ARTICLE AUY 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.
 - les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° 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 AUYa les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières de l'ensemble de la zone, sous réserve de compatibilité avec les orientations du schéma d'aménagement figurant en annexe au PLU, par une procédure de lotissement ou de ZAC.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUY 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 AUY 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

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 logements et les 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 pré-traitement.

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

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

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.

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

ARTICLE AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE AUY 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, notamment pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, si elle contribue à une meilleure architecture, si elle résulte d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE AUY 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.

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

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

ARTICLE AUY 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AUY 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 3 niveaux superposés avec une hauteur de façade 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 travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme.

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 AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

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

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 3 du règlement devront être respectées.

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

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

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

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.

ARTICLE AUY 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 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

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

- **Entrepôts, usines** : Une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre nets, 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 m² (revêtements, plantations, localisation, agencement).

ARTICLE AUY 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.123-1,7° 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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun Coefficient d'Occupation du Sol n'est fixé dans cette zone.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel, dès la réalisation des équipements nécessaires. L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ou par la création d'une ZAC.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration
- les lotissements
- les installations classées
- les carrières
- les campings
- le stationnement des caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers

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 modes d'occupation et d'utilisation du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ou de services publics et leurs annexes qui ne pourraient être, pour des considérations techniques, localisés à l'extérieur de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE 4

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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions d'habitation autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions à usage :
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux, de services et d'hébergement hôtelier
 - industriel
 - d'entrepôts
- les lotissements
- les caravanes isolées, mobil homes et habitations légères de loisirs
- les terrains de camping et de caravaning
- les installations classées autres que celles liées à l'agriculture
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.

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, à proximité des bâtiments d'exploitation, à une distance compatible avec les conditions techniques ou réglementaires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 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.

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'activité agricole et à l'exploitation de la route.

ARTICLE A 4 : DESSERTÉ 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.

Réseaux

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

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 ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou 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 la publication du Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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 travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifie,
- 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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 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.

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 A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

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

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

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 3 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.

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

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

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.

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 à proscrire.

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.

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.123-1,7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé.

TITRE 5

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 commerciales de loisirs*
- *Un secteur Nt destiné aux installations à vocation culturelle et de loisirs*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 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
- les constructions à usage agricole, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- les constructions à usage d'activités commerciales de loisir dans l'ensemble de la zone, excepté à l'intérieur du secteur NI destiné à ces activités
- les constructions à usage artisanal, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce
- les carrières
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes

Dans toute la zone à l'exception du secteur NI :

- le stationnement des caravanes
- les campings
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs

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

Peuvent être autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants :

- les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de SHOB et les piscines non couvertes sous réserve de leur implantation à proximité de l'habitation ;
- l'aménagement, le changement de destination à usage d'habitation et l'extension mesurée, en une seule fois, des constructions à condition de ne pas excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 80 m², excepté dans le secteur Ni ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et sous réserve de mise hors d'atteinte des crues dans le secteur Ni ;

- les serres agricoles ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre autre que lié à l'inondation et l'aménagement des constructions existantes dans le secteur Ni ;
- les installations à vocation culturelle et de loisirs dans le secteur Nt ;
- les activités commerciales de loisirs dans le secteur NI ;
- les constructions et installations en secteur No, à condition d'être liées et nécessaires à la création et au fonctionnement d'un centre de conservation des oiseaux ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être nécessités par des raisons de sécurité ;
- les équipements collectifs à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme localisés au document graphique et identifiés en annexe du présent règlement comme devant être protégés, ne sont autorisés qu'à condition qu'ils permettent la préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 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.

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'activité agricole et 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.

Réseau

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

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

Sans objet.

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 travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,
- 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 N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N 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, sans excéder 7 mètres à l'égout du toit (R+1).

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

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

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

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 3 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.

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

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

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.

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 à proscrire.

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 et Nli, les clôtures peuvent être autorisées si celles sont ajourées sur la totalité de leur surface afin de ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

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.123-1,7° 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 et Nli, les plantations linéaires, susceptibles de présenter un obstacle au libre écoulement des eaux, sont interdites.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé.

ANNEXES

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

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

Ce chapitre annexe a été réalisé grâce à la collaboration du PACT CDHAR

ANNEXE1 : Liste des éléments de patrimoine d'intérêt local recensés au titre de l'article L.123-1,7° 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 architecturale évidente

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
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		
AN	264	2	H
AN	337	2	H
AN	366	2	H
AN	379	2	H
AN	382	2	H
Section cadastrale	Numéro parcelle	Typo	Etat

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
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
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
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
AI	16
AI	35
AI	105
AI	134
AI	213
AK	11
AK	180
AL	20
AL	83

Section cadastrale	Numéro parcelle
AL	159
AL	229
AM	33
AN	6 (Mo)
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
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

Section cadastrale	Numéro parcelle
AN	247
AN	263
AN	286
AN	317
AN	335
AN	345
AN	371
AN	374
AN	376
AN	382
AO	25
AO	53
AO	54
AO	56
AO	58
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-
AO	Vincent
AO	école St-Vincent
AP	20
AP	21
AP	31
AP	33

Section cadastrale	Numéro parcelle
AP	33
AP	33
AP	39
AP	54
AP	55
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
AR	2
AR	41
AR	77
AR	113
AR	156
AR	299
AR	338
AT	54
AW	37
AW	91
AW	110

Section cadastrale	Numéro parcelle
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
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

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
AN	167	F
AN	162	P
AN	263	P
AN	quartier bourg Suzon	C

AO	148	E
AO	76	P
AC	97	P
AC	Quartier Herauritz	F
AD	8	L
AE	51	P
ZM	Quartier Arrauntz	C
BH	55	P
BE	209	F

C : Croix
 F : Fronton
 L : Lavoir
 P: Portail
 E : Eglise, chapelle, ou caveau

4. Arbres ou Espaces verts intéressants

Section cadastrale	Numéro parcelle
AE	306-198-199-200-201
AO	53
AO	55
AP	537-538
AO	42-44
AP	83
AO	Eglise St Vincent
AO	89
AN	87-366
AN	162
BH	55

ANNEXE 2 : Prescriptions en matière de restauration des immeubles protégés au titre de l'article L.123-1,7°

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, appentis, réseaux Eaux Vannes apparents,...
- Les façades retours et sur cour ou jardin doivent être traitées avec les mêmes attentions que les façades dites principales ou exposées sur voies.

2 . Devantures "commerciales"

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 m², elle ne dépassera pas la hauteur de l'allège du 1^{er} 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 minimum 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 1 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, boiserie (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.