Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE de URCUIT

3a

Règlement

DOSSIER D'APPROBATION

P.O.S arrêté le 02 avril 1996
Modifié le : Novembre 1998

P.L.U	Prescrit le	PADD – Débat le	Projet arrêté le	Enquête Publique	APPROUVE le
Elaboration	28/03/2002	09/02/2004	13/12/2006	Du 21/05/2007 au 22/06/2007	04/02/2011
Modification n° 1	17/11/2011			Du 15/12/2011 au 16/01/2012	16/02/2012
Etudié par : A.VANEL-DULUC – Architecte-Urbaniste – 64100 BAYONNE C. BARROSO – ZEPHIR Environnement – 40530 LABENNE			**Conduite d'Etude :** Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Atlantiques		

SOMMAIRE DU REGLEMENT

REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.O.S./ P.L.U. 3

PREAMBULE 4

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 13

TITRE II - DISPOSIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Chapitre 1 ZONE UB 16

Chapitre 2 ZONE UC 22

Chapitre 3 ZONE UD 28

Chapitre 4 ZONE UY 36

TITRE III - DISPOSIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES
Chapitre 1 ZONE 1AU 42

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
Chapitre 1 ZONE A 49

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 54
Chapitre 1 ZONE N

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

	Intitulé P.O.S.		Intitulé P.L.U.
Art	*CARACTERE DE LA ZONE*		*CARACTERE DE LA ZONE*
1	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES		OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS **INTERDITES**
2	OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS		OCCUPATION ET D'UTILISATION **SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
3	- ACCES ET VOIRIE		CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
4	- DESSERTE PAR LES RESEAUX		CO NDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
5	- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS		**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLES EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION**
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	***REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE***	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	***REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE***	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES		- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	- EMPRISE AU SOL		- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS		HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11	- ASPECT EXTERIEUR		- ASPECT EXTERIEUR ET **AMENAGEMENT DES ABORDS** **PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)**
12	- STATIONNEMENT		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
13	- ESPACES LIBRES		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
14	-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS		- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
15	DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS		

PREAMBULE

CODE DE L'URBANISME

Articles R.123-4 « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. »

U	**zone urbaine**
AU	**zone à urbaniser**
A	**zone agricole**
N	**zone naturelle**

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

UB :	zone urbaine dense, bâti continu du village
UC:	zone urbaine de densité moyenne, bâti en continu ou en discontinu
UD:	zone urbaine à faible densité, bâti en discontinu
UY :	zone d'activités
AU :	zone à urbaniser
A :	zone agricole
N :	zone naturelle

Indices :

a	Hauteur supérieure
d	Dimension parcellaire imposée
i	Zone inondable
r	Mines risques d'effondrement
s	Activité sportive et de loisir
ca	Indices spécifiques à des zones AU

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

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

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

- **les constructions,** , à destination de :
  - habitation,
  - hébergement hôtelier
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt
  - équipement collectif :
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les démolitions,
- les installations classées,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

1-1 - Les travaux, installations et aménagements, qui sont soumis à déclaration préalable sont indiqués à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

1-2 - Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

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

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

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou la déclaration (article R 431-16). Conformément au nouvel article 5 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, complété par la loi n° 92-654 du 13 juillet 1992, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être notifiée au pétitionnaire avant la clôture de l'enquête publique prévue.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé 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 - 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.

2-1 - Unités foncières

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).

2-2 - Niveau de référence

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fonds le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du P.O.S. (21 septembre 1986)
(arrêt SCI Villa Bellevue du Conseil d'Etat en date du 09.09.90).
Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospects.

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Les dispositions propres aux lotissements sont énoncées dans les articles L442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4 – LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Les dispositions propres aux Habitations Légères de Loisirs sont énoncées dans les articles R.421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

5-1 - Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par mètre carre de sol (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre 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 œuvre, dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux (article R.112.2).

5-2 - 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, 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. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme. Et en particulier de la superficie minimale qui doit être déterminée hors emplacements réservés (article R332-15).

5-3 - Emprise au sol : le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie projetée au sol à la surface de l'unité foncière, non compris :

- les cessions gratuites éventuelles
- les piscines non couvertes
- les balcons
- les avants-toits

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

6-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de

dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les aires de stationnement, en fonction de leur conception, peuvent constituer en totalité ou en partie des espaces libres.

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

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

Le calcul du pourcentage d'espaces libres s'effectue sur la base de l'unité foncière après cession de terrain.

6-2 - Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.). 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.

6-3 – Espaces libres

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres à conserver ou à créer» -en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme) et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,.ouvrages publics,.....) sous réserve de présentation d'un programme justificatif

Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

6-4 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

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

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement, ou par l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il s'applique.

6-5 – Le stationnement : en général les dimensions minimales des places sont les suivantes :

A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 6,00 m

A.2. Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 4,00 m

A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,00 m

Les places pour personnes handicapées auront une largeur de 3m30.

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

7-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

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

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

7-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

7-3 - Les raccordements de voirie à la voie publique, la création d'entrées charretières ainsi que la remise en état des lieux (revêtements de chaussées et trottoirs, plantations, éclairage public, etc.) incombent en totalité au bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager. Ces travaux doivent être réalisés selon les directives et sous le contrôle du service compétent (voir § 7-1).

7-4 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le demandeur ne certifie bénéficier d'une servitude de passage.

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

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

9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE -

Il est convenu d'appeler :

Extension : La construction d'une ligne nouvelle.

Renforcement : La modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports, à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature de l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

Branchement : La construction d'un ouvrage de première catégorie (tension inférieure à 1000 V) destiné à alimenter un abonné.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories (c'est à dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV).

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (tension supérieure à 50 KV), le P.L.U. peut déterminer les couloirs affectés aux lignes ainsi que les emplacements des pylônes.

10 - AMENAGEMENTS GENERAUX -

Les projets de constructions devront obligatoirement prévoir un emplacement réservé sur leur terrain d'assiette dans le cas où les ouvrages suivants ne pourraient être disposés ailleurs et où le niveau D'équipement du secteur l'exigerait :

- poste de relèvement des eaux usées,
- poste de transformation électrique. Ce dernier devant être prévu de préférence au rez-de-chaussée ou en sous-sol des bâtiments,
- local ou aire de dépôt des conteneurs de récupération des ordures ménagères.

11 - PROTECTION DES PAYSAGES, DES SITES ARCHEOLOGIQUES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les articles 11 et 13 du règlement du P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles de protection.

La prise en compte et la préservation des paysages sont réalisés conformément à l'application de la loi paysage du 8 janvier 1993.

12 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL -

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

- construction,

- défrichement,
- installation classée ...

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

- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
  - . elle doit avoir une fonction collective,
  - . la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
  - . le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés n'excluent pas, depuis la loi S.R.U., les opérations de logements communaux.
Ils permettent 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, cultuels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

13 - DOMMAGES DUS AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES -

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues aux activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions." (article L 112-16 du Code de la Construction).

14 - DEMOLITION -

"Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse".

Toute démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique non visée aux articles L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L123-1 et de l'article R421.28 du Code de l'Urbanisme)

15 – EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTEES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

En application de l'article R421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

16 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.O.S. (Conseil d'Etat - 9 mars 1990).

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

- **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

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**

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

Sont et demeurent notamment applicables :
1 - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-4, R.111-15,et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 -Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R .126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
- les périmètres sensibles, P.P.R.I.,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D),
- le droit de préemption urbain (D.P.U.),
- les zones de préemption départementales.

Dans les zones d'aménagement concerté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.

4 - La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

5- La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.

6 - La loi du 2 février 1995, sur le renforcement de la protection sur l'environnement, et l'article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.

7 - Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les colotis.

- **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -**

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

« **U** » s'il s'agit d'une zone urbaine,
« **AU** » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
« **A** » s'il s'agit d'une zone agricole,
« **N** » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Par ailleurs, les documents graphiques déterminent:

- **Des emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le document graphique.

- **Des espaces boisés classés (E.B.C.) :**

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques des zonages.

- **Les espaces libres et plantations remarquables repérés au document graphique du zonage.**

Ils sont repérées au document graphique du zonage en application de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme.

- **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de la reconstruction après catastrophe naturelle depuis moins d'un an, en application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être appliquées sur les dispositions visées aux articles 3 à 13 du présent règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- **ARTICLE 5 - EXCLUSION DE L'APPLICATION DU C.O.S. –**

L'article 14 du règlement relatif au coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les extensions et aménagements des bâtiments à usage scolaire, hospitalier et sanitaire, de services publics de sécurité, d'incendie et de secours.

- **ARTICLE 6 - RAPPELS REGLEMENTAIRES**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations, travaux divers et les modes d'occupation et d'utilisation du sol dans les espaces remarquables repérés au document graphique, sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.421-17et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés qui figurent au document graphique.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB
Cette zone qui recouvre la partie agglomérée est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu à prédominance d'habitat.

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

Article UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdits :**

- les constructions à destination de :
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les lotissements,
- les installations classées
- les carrières,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers,

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

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

a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garages, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m², dans la limite de 10 % de la SHON.
- ~~Les extensions mesurées des bâtiments existants dans la limite de 20 m².~~
- Les aires de sports et de loisirs.
- Les piscines couvertes et non couvertes.
- Les aires de stationnement.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- La reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé(e) lors du dépôt de la demande.

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 ou voirie.

A cet effet, l'accès à certains terrains pourra être imposé en retrait de l'alignement pour permettre le stockage d'un véhicule.

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

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

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour lePermis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législation et réglementation en vigueur. Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage ensevelies.

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions sont implantées à 5 m de l'alignement ou à l'alignement.
Un recul différent peut toutefois être accepté ou imposé, s'il 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, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date de publication du P.L.U., et pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

Les encorbellements pourront être admis s'ils participent à une meilleure architecture et s'ils ne portent pas atteinte à la sécurité publique, le cumul des saillies ne pouvant excéder 0,80 m pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0,30 m par niveau.

Les saillies telles que débord de toit, balcons, sont admises au-dessus des voies si elles n'excèdent pas 0,80 cm au-dessus d'une hauteur de 4,30 m mesurée par rapport au sol.

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

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

1 - Les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière par rapport aux limites séparatives aboutissant sur la voie publique.
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.

2 - Dans la bande de 15 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement :

2-1 Implantation par rapport aux limites latérales aboutissant à la voie ouverte à la circulation

- Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 3 m au moins de la limite dans le cas d'interruption de façade.
- Cependant, lorsque la limite latérale constitue une limite de zone : tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m. Elles sont implantées à 3 m au moins de cette limite.

2-2 Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas à la voie ouverte à la circulation :

- Tout point des constructions est éloigné de la limite arrière 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 limite ou à 3 m au moins de cette limite.

Dans tous les cas définis au paragraphe 2 ci-dessus des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, peuvent être autorisés dans la bande de 3 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 à 3 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

4 - Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus 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 ainsi que pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date de publication du P.L.U..

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

1 - La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol fini extérieur, 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 **quatre niveaux superposés (R+3)**. Le niveau ou la partie de niveau, dont tous les points sont situés à plus de 1 mètres au-dessus du sol naturel ou du sol fini si celui-ci est plus bas, 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 compté dans le nombre de niveau.
L'accès au parc de stationnement en sous-sol n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

3 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions visées 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.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

Pour les constructions principales à usage d'habitation :
Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits.
Les menuiseries extérieures seront de couleur rouge ou vert basque ou bleu foncé « dit luzien » ou brun selon la typologie de l'édifice.
Les volets roulants pourront être blancs.
Les murs seront de couleur blanche à l'exception des murs en pierres apparentes.
Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront gris clair ou blanc ou brun.
Les toitures devront être recouvertes de tuile-canal, romane ou assimilée, de couleur traditionnelle à tonalité dominante rouge.
Les toitures-terrasses sont interdites. Toutefois, la rénovation des toitures recouvertes d'ardoises à la date de publication de P.L.U.. est autorisée par le même matériau.

2 - 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.

3 - 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, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.
Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect. Elles ne pourront dépasser 1,00 m de hauteur pour les murs pleins et 2 m pour les clôtures grillagées.
Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,00 m de hauteur pour les murs pleins et 2 m pour les clôtures grillagées.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

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

- **Habitations et hôtels** : Une place pour 80 m² de plancher hors œuvre, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel.
- **Commerces, Bureaux :** Une place pour 50 m² de plancher hors œuvre.
- **Entrepôts, usines, etc... :** Une place pour 200 m² de plancher hors œuvre.
- **Autres constructions** : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places de stationnement).

Dans les lotissements, les groupes de logements individuels (R 421-7-1) ou collectifs, la superficie des espaces libres à usage non privatif (hors voirie) doit représenter 10 % de l'unité foncière aménagée. Des aires de jeux pour enfants et adolescents pourront être exigées.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols dans cette zone.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat et de commerce.

Il est distingué :

- Une zone UCi correspondant aux zones inondables,
- Une zone UCa correspondant aux secteurs sur lesquels on admet une densification plus importante par une hauteur supérieure,
- Une zone UCc correspondant à un secteur à vocation commerciale.

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

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination de :
  - Industrie
  - Exploitation agricole ou forestière
  - Fonction d'entrepôt
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration
- Les installations classées
- Les carrières
- Le stationnement des caravanes
- Les installations et travaux divers

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

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

- Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garages, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m², dans la limite de 10 % de la SHON.
- ~~Les extensions mesurées des bâtiments existants dans la limite de 20 m².~~
- Les aires de sports et de loisirs.
- Les piscines couvertes et non couvertes.
- Les aires de stationnement.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- La reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N.

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L.123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf :

- Les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la SHON,
- Les extensions mesurées des bâtiments existants dans la limite de 20 m²,
- Les constructions soumises à conditions particulières.

En secteur UCi, les remblais ne peuvent être autorisés qu'après étude hydraulique et mesures compensatoires à la charge du pétitionnaire.
En secteur UCc, l'habitation est interdite, exceptée sous forme de logement de gardiennage sous les conditions suivantes :

- Surface SHON limitée à 100 m²
- Logement intégré au volume principal du commerce
- Logement limité à un seul logement sur le secteur UCc.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé(e) lors du dépôt de la demande.

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 ou voirie.
A cet effet, l'accès à certains terrains pourra être imposé en retrait de l'alignement pour permettre le stockage d'un véhicule.
L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

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.

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

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction seront réalisés conformément aux dispositions des législation et réglementation en vigueur. Les constructions doivent être raccordées au réseau 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 non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation.
Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).
L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les lotissements et les groupes de logements, les réseaux sont ensevelis. A cette fin les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage ensevelies. Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n°86-1067 du 30/09/86.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone UC il n'est pas fixé de règles.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies. Pour les autres, la marge de reculement est de **5 m** à partir de l'alignement.
Un recul différent peut toutefois être accepté ou imposé, s'il 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 ou pour des considérations techniques, 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 s'il est justifié par des considérations techniques.

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

1 - 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.

2 - Les constructions doivent être implantées à **3m** au moins des limites.
Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, peuvent être autorisés dans la bande de 3m à partir de la limite séparative.

3 - Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme et pour les ouvrages d'intérêt général.

4 - Le long des cours d'eau, un recul de **8 mètres** doit être observé à partir de la berge.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec **minimum de 2 m**.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR 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 **deux niveaux superposés (R+1) en zone UC. En secteur UCa, la hauteur est fixée à troix niveaux superposés (R+2)**
Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la côte de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte. Le niveau ou la partie de niveau, dont tous les points sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel ou du sol fini si celui-ci est plus bas, est

considéré comme deuxième niveau. L'accès au parc de stationnement en sous-sol n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

3 - Une hauteur supérieure peut être admise pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

Pour les constructions principales à usage d'habitation :
Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits.
Les menuiseries extérieures seront de couleur rouge ou vert basque ou brun ou bleu foncé « dit luzien ».
Les murs seront de couleur blanche à l'exception des murs en pierre apparente.
Les volets roulants pourront être blancs.
Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront gris clair, blanc ou brun.
Les toitures devront être recouvertes de tuile-canal, romane ou assimilée de couleur traditionnelle à tonalité dominante rouge.
Toutefois, la réfection des toitures en ardoises existantes à la date de publication du P.L.U. est autorisée avec le même matériau.

2 - 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 la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3 - 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, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.
Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques doivent être simples et présenter pour les lotissements et groupes d'habitation une unité d'aspect.
Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.
La hauteur des clôtures ne devra pas excéder :
- 1 m pour les murs bahuts,
- 2 m pour les clôtures grillagées.

La hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ouverte à la circulation publique au droit de la clôture.
Sur les autres limites séparatives, la hauteur est mesurée à partir du fond le plus élevé.
En secteur ***UCi*** les clôtures doivent être ajourées sur la totalité de leur surface.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

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

- **Habitations et hôtels** : Une place pour 80m² de plancher hors œuvre, avec un minimum de deux places par logement et d'une place par chambre d'hôtel.
- **Commerces, Bureaux** : Une place pour 50 m² de plancher hors œuvre.
- **Entrepôts, Usines, etc...** : Une place pour 200 m² de plancher hors œuvre.
- **Autres constructions** : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2 – Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.
Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places de stationnement).

Dans les lotissements, les groupes de logements individuels (R.421-7-1) ou collectifs, la superficie des espaces libres à usage non privatif (hors voirie) doit représenter 10% de l'unité foncière aménagée. Des aires de jeux pour enfants et adolescents pourront être exigées.

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

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'article UC2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

En zone UCc, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

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

Il est distingué :

- Une zone UDd qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement autonome est imposé.

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

ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination de :
  - Industrie
  - Exploitation agricole ou forestière
  - Fonction d'entrepôt
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration
- Les installations classées
- Les carrières
- Les installations et travaux divers

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

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

- Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garages, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m², dans la limite de 10 % de la SHON.
- ~~Les extensions mesurées des bâtiments existants dans la limite de 20 m².~~
- Les aires de sports et de loisirs.
- Les piscines couvertes et non couvertes.
- Les aires de stationnement.

- la construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N..

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la S.H.O.N.,
- les extensions mesurées des bâtiments existants dans la limite de 20 m²,
- les constructions soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -

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

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

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 ou voirie.
A cet effet, l'accès à certains terrains pourra être imposé en retrait de l'alignement pour permettre le stockage d'un véhicule.
Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

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

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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

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

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans la **zone UDd,** l'assainissement autonome est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

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

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

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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

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

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.
Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.
Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone UD il n'est pas fixé de règle.
Dans le cas d'un assainissement autonome, en zone UDd, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.
En **zone UDd,** dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale de **2000m²**

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

1) - Pour certaines voies et emprises publiques, les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.
2) Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.
3) Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $\mathbf{L \geq H}$
4) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :
- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

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

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

1- Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit **L ≥ H - 3 m**.
Les constructions sont implantées **sur la limite séparative** ou à **3 m au moins de cette limite**.

2- 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 zone d'isolement,
- une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

3 - Le long des cours d'eau, un recul de **8 mètres** doit être observé à partir de la berge.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **3 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) - **Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions** mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H ≤ L.

2) - **Par rapport aux limites séparatives** la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UD 7 est la suivante : **H ≤ L + 3 m**
Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3) **Nombre de niveaux** :Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés (R+1).**
Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.
Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.
N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4) **Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes 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,
- pour l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

Pour les constructions principales à usage d'habitation :
Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits.
Les menuiseries extérieures seront de couleur rouge ou vert basque ou bleu foncé « dit luzien » ou brun selon la typologie de l'édifice.
Les volets roulants pourront être blancs.
Les murs seront de couleur blanche à l'exception des murs en pierres apparentes.
Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront gris clair ou blanc ou brun.
Les toitures devront être recouvertes de tuile-canal, romane ou assimilée, de couleur traditionnelle à tonalité dominante rouge.
Les toitures-terrasses sont interdites.
Toutefois, la rénovation des toitures recouvertes d'ardoises à la date de publication de P.L.U.. est autorisée par le même matériau.

2 - 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.

3 - 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, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.
Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect. Elles ne pourront dépasser 1,00 m de hauteur pour les murs pleins et 2 m pour les clôtures grillagées.
Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.
Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,00 m de hauteur pour les murs pleins et 2 m pour les clôtures grillagées.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES –

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

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

A - Dimensions minimales des places :(cf. préambule art.6.5)

B - Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net avec un minimum :
- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.O.S. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnement, si les conditions de desserte par les transports collectifs le permettent.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage :
- une place pour 80 m² de S.H.O.N. d'unité de production.
- une place pour 100 m² de S.H.O.N. d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface hors œuvre nette.

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.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :
- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Suivant les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
2) - 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.
3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
5) Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. UD1. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.
6) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20.**
2 - Toutefois, pour les unités foncières existantes avant la publication du P.L.U., l'application du coefficient défini ci-dessus ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 200 m² la surface de plancher hors œuvre nette constructible.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est la zone réservée aux activités artisanales et industrielles.
Il est distinguée

- une *zone UYd* qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement autonome est imposé.
- Une *zone UYdi* correspondant aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement autonome est imposé, et qui sont inondables.

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

ARTICLE UY 1–LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdits :**

- les constructions à destination de :
- **habitation,** sauf les locaux de gardiennage
- **hébergement hôtelier**
- **exploitation agricole ou forestière**

- les carrières,
- le stationnement des caravanes,

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En secteur *UYdi*, les remblais ne peuvent être autorisés qu'après étude hydraulique et mesures compensatoires à la charge du pétitionnaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :
a) Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement., s'il existe . En zone **UYd**, l'assainissement autonome est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.
Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).
L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.
Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.
Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.
Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.
Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :
Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.
Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.
Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un assainissement autonome, en **zone UYd,** pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à **5,00 m**

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 3m, avec un minimum de trois mètres (**3m**) .
Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.
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.

Le long des cours d'eau, un recul de **8 mètres** doit être observé à partir de la berge.

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

Une distance de **3,50 m minimum** est imposée entre les constructions.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL -

Emprise maximale de **60%**

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder **6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faîtage.** La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00m et celle du faîtage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme.
La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

2 - Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

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

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

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.
Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés.
Les bardage métalliques doivent être pré laqués .

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise.
La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.
En secteur ***UYi*** les clôtures doivent être ajourées sur la totalité de leur surface.

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

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

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

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

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B - Nombre d'aires de stationnement :
B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net avec un minimum :
- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage :
une place pour 80 m² de S.H.O.N. d'unité de production :
une place pour 100 m² de S.H.O.N. d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement :
Etablissement du premier degré : 1 place par classe
Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)
Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface hors œuvre nette.
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.
Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :
- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Suivant les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

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

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Sans objet

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU -
La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat et le commerce.

La *zone 1AU* correspondant aux secteurs de la commune desservis par l'assainissement collectif, mais qui doit être augmenté en capacité pour accepter de nouvelles constructions.
Les autorisations de construire y sont accordées selon la capacité résiduelle de la station d'épuration concernée au regard du projet présenté, conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme concernant la sécurité et la salubrité publique.

Il est distingué :
- un *secteur 1AUca* qui correspond aux zones ou parties de zones pour lesquelles une hauteur supérieure est admise.
- un *secteur 1AUi* qui correspond aux zones inondables.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdits :**

- **les constructions,** , à destination de :
  - **industrie**
  - **exploitation agricole ou forestière**
  - **fonction d'entrepôt**
- **les ouvrages et travaux soumis à déclaration,**
- **les carrières,**
- **le stationnement des caravanes,**

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

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

- Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garages, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m², dans la limite de 10 % de la SHON.
- ~~Les extensions mesurées des bâtiments existants dans la limite de 20 m².~~
- Les aires de sports et de loisirs.
- Les piscines couvertes et non couvertes.
- Les aires de stationnement.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- La reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N.
- A partir de huit logements, il sera exigé 20 % de logement social sur l'ensemble de l'opération.

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L.123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf :

- Les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la SHON,
- Les extensions mesurées des bâtiments existants dans la limite de 20 m²,
- Les constructions soumises à conditions particulières.

La ***zone 1AU*** correspond aux secteurs de la Commune desservis par l'assainissement collectif, mais qui doit être augmenté en capacité pour accepter de nouvelles constructions.
Les autorisations de construire y sont accordées selon la capacité résiduelle de la station d'épuration concernée au regard du projet présenté, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme concernant la sécurité et la salubrité publique.

Pour les opérations portant sur les unités foncières supérieures ou égales à 2 500 m², il sera exigé un plan d'aménagement d'ensemble, ainsi que la réalisation d'au moins 25 % de la SHON théorique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

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 ou voirie.

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

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.

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

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

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

débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.
Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.
Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :
Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.
Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.
Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone **1AU** il n'est pas fixé de règle.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.
Pour les autres, la marge de reculement est de **5 m** à partir de l'alignement.

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 ouvrages publics.

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

1 - 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.

2 - Les constructions doivent être **implantées en limite** ou à **3 m au moins des limites.**
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

3 - Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du C.U.

4 - Le long des cours d'eau, un recul de **8 mètres** doit être observé à partir de la berge.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec **minimum de 2 m.**

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AU l'emprise au sol est fixée à 50%.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR 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 **deux niveaux superposés (R+1)**. Le niveau ou la partie de niveau, dont tous les points sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel ou du sol fini si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau où la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la côte de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.
En secteur *1AUca*, la hauteur d'une construction ne peut excéder **trois niveaux superposés (R+2)**.
L'accès au parc de stationnement en sous-sol n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions visées 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.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

Pour les constructions principales à usage d'habitation :

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits.
Les menuiseries extérieures seront de couleur rouge ou vert basque, brun ou bleu foncé « dit luzien ».
Les volets roulants pourront être blancs .
Les murs seront de couleur blanche.
Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront de couleur gris clair, blanc ou brun.
Les toitures devront être recouvertes de tuile-canal, romane ou assimilée de couleur traditionnelle à tonalité dominante rouge. Les toitures terrasses sont interdites.

2 - 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 la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3 - L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation des 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, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.
Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.
La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein ne doit pas dépasser 1 m pour les murs bahuts et 2 m pour les clôtures grillagées. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.
De même, les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1 m pour les murs bahuts et 2m pour les clôtures grillagées mesurés à partir du fond le plus élevé.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

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

Habitations et Hôtels : Une place pour 80 m² de plancher hors œuvre, avec un minimum d'une place par logement et d'une place par chambre d'hôtel.
Commerces, Bureaux : Une place pour 50 m² de plancher hors œuvre.
Entrepôts, Usines, etc...: Une place pour 200 m² de plancher hors œuvre.
Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -
Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places de stationnement).

Dans les lotissements, les groupes de logements individuels (R 421-7-1) ou collectifs, la superficie des espaces libres à usage non privatif (hors voirie) doit représenter 10 % de l'unité foncière aménagée. Des aires de jeux pour enfants et adolescents pourront être exigées.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -
1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20 , en secteur 1AUca 0.25**
2 - Toutefois, pour les unités foncières existantes avant la publication du P.L.U., l'application du coefficient défini ci-dessus ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 200 m² la surface de plancher hors œuvre nette constructible.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est distinguée :

- Une *zone Ai* correspondant aux zones inondables,

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdits :**

- **les constructions,** à destination de :
  - **habitation, autre que celle de l'exploitant ou hébergement lié et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole,**
  - **hébergement hôtelier**
  - **bureaux**
  - **commerce**
  - **artisanat**
  - **industrie**
  - **fonction d'entrepôt**
  - **équipement collectif public**
- **les ouvrages et travaux soumis à déclaration, non liés et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole ou aux services publics**
- **les lotissements,**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol, non liés et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole**

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

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts.

- les modes liés et nécessaires aux exploitations agricoles y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantées à moins de 100m d'un bâtiment agricole existant.. L'exploitant doit exercer effectivement une activité agricole sur la Superficie Minimale d'Installation (S.M.I.), disposer de terres, de matériel, de cheptel, et produire des denrée agricoles.

- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à moins de 50,00m d'un bâtiment agricole existant,

- l'ensemble des hébergements et équipements à caractère touristique réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 20,00 m d'un corps de ferme,

- La vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation.

Des distances différentes aux distances de 20,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons,

- De topographie et d'accès,

- De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole.

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la S.H.O.N..
- les extensions mesurées des bâtiments existants dans la limite de 20% de la S.H.O.N..
- les constructions soumises à conditions particulières

2 – L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

En secteur Ai, les remblais ne peuvent être autorisés qu'après étude hydraulique et mesures compensatoires à la charge du pétitionnaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE -

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

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

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

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législation et réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales -
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.
Pour les autres, la **marge de reculement est de 5 m** à partir de l'alignement.
Une implantation différente peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

ARTICLE A7 - 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 3 m.

Les constructions doivent être **implantées en limite** ou à **3 m au moins des limites.**

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.
Le long des cours d'eau, **un recul de 8 m** à partir de la berge est imposé à l'exception de l'Adour et de l'Ardanavy où ce recul est porté à 10 m.
Une implantation différente peut être admise pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de la publication du P.L.U. ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec **minimum de 3 m.**

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut dépasser **8m hors tout** ; 9m à l'égout pour les bâtiments destinés au matériel et au fourrage

Une hauteur supérieure peut être acceptée pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme ou si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

Pour les constructions principales à usage d'habitation :

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits.
Les menuiseries extérieures seront de couleur rouge ou vert basque ou bleu foncé « dit luzien » ou brun selon la typologie de l'édifice.
Les volets roulants pourront être blancs. Les murs seront de couleur blanche à l'exception des murs en pierres apparentes.
Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront gris clair ou blanc ou brun.
Les toitures devront être recouvertes de tuile-canal, romane ou assimilée, de couleur traditionnelle à tonalité dominante rouge.
Les toitures-terrasses sont interdites.
Toutefois, la rénovation des toitures recouvertes d'ardoises à la date de publication de P.L.U.. est autorisée par le même matériau.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel.

2 - L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.
Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques doivent être simples et présenter une unité d'aspect.
Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.
La hauteur des clôtures ne devra pas excéder :
- 1 m pour les murs bahuts,
- 2 m pour les clôtures grillagées.

La hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ouverte à la circulation publique au droit de la clôture.
Sur les autres limites séparatives, la hauteur est mesurée à partir du fond le plus élevé.
En secteur ***Ai*** les clôtures doivent être ajourées sur la totalité de leur surface.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'est fixé pour cette zone.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La *zone N* est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique. soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels

Il est distingué les secteurs :

- *Nr* réservées aux mines (zone de risques d'effondrement)
- *Ni* correspondant aux zones inondables,
- *Ns* où sont admis les occupations et utilisations du sol nécessaires aux équipements sportifs, de loisir et à l'accueil du public,

dans lesquels les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont différentes.

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

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdits :**

- **Les lotissements**
- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation,** ***sauf en secteur Ns***
- **Les constructions à usage commercial, artisanal ou de service ,** ***sauf en secteur Ns***
- **les constructions destinées à l'activité agricole**
- **toutes constructions d'équipement collectif à l'exception de celles liées aux ouvrages publics d'intérêt général,**
- **le stationnement des caravanes**
- **les terrains de camping, de caravaning**
- **les carrières,** ***sauf en secteur Nr***

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

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

- Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- Dans la ***zone N***, l'extension des habitations existantes ainsi que les annexes sont admises, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :
  - Dans la ***zone Ns***, les équipements sportifs et de loisirs,
  - Dans la ***zone N et dans les espaces libres protégés*** marqués au plan par une trame de points (espaces libres protégés art L.12-1-7 du CU), les constructions sont interdites, sauf :
    - ✓ Les abris de jardin, garages, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m², dans la limite de 10 % de la SHON, et à une distance maximum de 20 ml du bâtiment existant principal.
    - ✓ Les extensions mesurées des bâtiments existants dans ~~la limite de 20% de la SHON existante~~ les conditions suivantes :
      - Bâti existant jusqu'à 170 m² SHON, extension limitée à 50 m² SHON.
      - Bâti existant supérieur à 170 m² SHON, extension limitée à 30% de la surface existante à la date d'approbation de la modification du PLU.

      A titre d'exemple :

      Bâti existant de 120 m², extension possible de 50 m².
      Bâti existant de 150 m², extension possible de 50 m².
      Bâti existant de 200 m², extension possible de 60 m².
    - ✓ Les piscines couvertes et non couvertes.
    - ✓ Les aires de stationnement.
    - ✓ La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
  - Dans le ***secteur Nr***, les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la mine, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
  - La reconstruction des bâtiments existants après sinistre à l'exception de ceux situés dans la zone inondable ***Ni*** et dont la ruine est due à l'inondation.
  - En ***secteur Ni***, les remblais ne peuvent être autorisés qu'après étude hydraulique et mesures compensatoires à la charge du pétitionnaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE -

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

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

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législation et réglementation en vigueur. –

Eaux pluviales –
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.
Toutefois, en **zone N et en secteur Ns** pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.
Dans les nouvelles divisions foncières la superficie minimale sera de **2500m².**

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION -

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.
Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

ARTICLE N 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 3 m.
Les constructions doivent être **implantées en limite** ou **à 3 m au moins des limites.**
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.
Le long des cours d'eau, **un recul de 8 m** à partir de la berge est imposé à l'exception de l'Adour et de l'Ardanavy où ce recul est porté à **10 m.**

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec **minimum de 3 m.**
Toutefois, en secteur Nh les annexes à l'habitation ne peuvent s'implanter à plus de 25m du bâtiment d'habitation existant sur l'unité foncière, cette distance pouvant être dépassée pour des conditions topographiques en ce qui concerne les occupations du sol ne créant pas de bâtiment (tennis, piscine à l'exception des pool-house,...).

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL – DES CONSTRUCTIONS

En **zone N** l'emprise au sol est limitée à **10%** de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

En zone N et en secteur Ns, la hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel **ne peut dépasser 8 m** en façade hors tout mesuré à partir du sol naturel.
Un dépassement de la hauteur en limite séparative peut être acceptée dans le cas d'adossement à un mur aveugle sans pouvoir excéder le gabarit de ce mur ni le nombre de niveaux fixé ci dessus.
Dans le cas d'une reconstruction la hauteur ne peut excéder celle existante avant sinistre

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

Pour les constructions principales à usage d'habitation :
Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits.
Les menuiseries extérieures seront de couleur rouge ou vert basque ou bleu foncé « dit luzien » ou brun selon la typologie de l'édifice.
Les volets roulants pourront être blancs. Les murs seront de couleur blanche à l'exception des murs en pierres apparentes.
Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront gris clair ou blanc ou brun.
Les toitures devront être recouvertes de tuile-canal, romane ou assimilée, de couleur traditionnelle à tonalité dominante rouge.
Les toitures-terrasses sont interdites.
Toutefois, la rénovation des toitures recouvertes d'ardoises à la date de publication de P.L.U.. est autorisée par le même matériau.

2 - L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.
Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter une unité d'aspect. Elles ne pourront dépasser 1,00 m de hauteur pour les murs pleins et 2 m pour les clôtures grillagées.
Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.
Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,00 m de hauteur pour les murs pleins et 2 m pour les clôtures grillagées.
En secteur Ni, elles sont obligatoirement ajourées sur toute leur surface.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux articles 130 du Code de l'Urbanisme
Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. N1. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'est fixé pour les constructions à édifier dans cette zone.