

**3-1**

**COMMUNE D'ITXASSOU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**P.L.U. d' ITXASSOU**

**APRES REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**REGLEMENT****Dossier d'approbation****P.L.U. :**

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Approuvé le
28/06/2001	28/01/2004	15/11/2006	

CONDUCTEUR D'ETUDE : DDE 64  
 DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT  
 PÔLE URBANISME DE BAYONNE

B.Wagon gheco urbanistes

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT -

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

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

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.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au P.L.U..
- 3) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
  - ° les périmètres sensibles,
  - ° le droit de préemption urbain
  - ° les zones d'aménagement différé.

La loi n° 85-30 du 09 Janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.(articles L-145 –1 à L-145-13)

### 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.

Les emplacements réservés et les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques.

### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES -

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Des dérogations peuvent être admises dans les conditions énoncées à l'article L.123-5.

## **Article 5 – DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE UA

*Cette zone recouvre l'ancien village d'Itxassou, principalement composé de constructions en ordre continu et d'édifices traditionnels représentatifs des villages du Pays Basque. L'ensemble constitue le centre ancien de la commune ; il reçoit notamment les logements, commerces et bureaux.*

### **Rappel :**

- *les démolitions sont soumises à autorisation dans le périmètre des monuments historiques et dans les sites inscrits ou classés ainsi que celles des bâtiments repérés en application de l'article L.123-1 7.*
- *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique*
- *les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.*

## ARTICLE UA 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
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés aux articles R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

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

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

1. Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, si ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
2. les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
3. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte 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.

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

# Zone UA

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.

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

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

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

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

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

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de part sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un 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. Les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **3-Autres réseaux**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

## **ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles

# Zone UA

## **ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

- 1) Les constructions doivent être implantées à l'alignement
- 2) Une implantation différente peut être acceptée :
  - pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes
  - pour les annexes
  - lorsque la construction d'une parcelle riveraine est implantée en retrait, auquel cas le retrait sera de la même dimension
  - pour les installations techniques (réseaux, capteurs solaires, pompes, etc)
  - pour les installations de jardin
  - pour les installations de loisir et de sport

## **ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 m de celles-ci.

Au-delà d'une bande de 30,00m comptée à partir de l'alignement, les constructions d'une hauteur supérieures à 3,00m doivent être implantées en recul de la limite séparative ; la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

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

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

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 UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles

## **ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -**

- 1) La hauteur d'une construction par rapport au sol naturel ou au sol fini s'il est plus bas ne peut excéder 11,00m au faîtage et 9,00 m à l'égout, soit 3 niveaux superposés (R+2). Pour les toitures terrasse, la hauteur maximale est fixée à 9,50 m à l'acrotère.
- 2) Dans l'ensemble de la zone, au-delà de 30,00m à partir de l'alignement,
  - ° la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m.
  - ° un dépassement de 1 m peut être accepté pour les pignons implantés en limite.
- 3) Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Est également considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

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  
La hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, extracteurs, antennes.

## ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*De même, l'aménagement prévu aux articles L-421-19 et 23 peut être refusé 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.*

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

### 1°) les immeubles anciens constitutifs du village

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives du village dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIIème siècle.*

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des **constructions anciennes mentionnées au plan** par une teinte rouge portée sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du village.

### la maçonnerie, (aspect extérieur des matériaux de façade),

Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre doivent être exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Sauf dispositions particulières, les enduits sont blancs, d'aspect chaulé

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

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

### les couvertures,

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques »

(tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

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

#### Menuiseries extérieures:

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries d'aspect identiques aux menuiseries originelles:

- fenêtres
  - Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, le blanc cassé, le blanc, ou pour le pan de bois le ton de celui-ci.
  - Menuiseries de fenêtre à 6 ou 8 carreaux, ou à petits carreaux pour des maisons à pan de bois ; les menuiseries doivent être peintes.
- volets
  - Menuiseries de volets sont réalisées en planches et sont peintes. L'aspect bois naturel apparent ou vernis est proscrit.
  - Les volets sont -rouge, vert. Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.
  - Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

#### Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

#### les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les marquises, en façade sur l'espace public, sont interdites.

#### 2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

#### Volumes :

Outre l'application des articles UA6, UA7, UA8 et UA10, le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain du village, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant et la continuité du front bâti sur rue du village, toutefois la décomposition du volume en plusieurs volumes apparents continus ou non pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

#### Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonnerie. L'aspect bardage apparent de bois peut être admis pour des parties de constructions, pour des installations artisanales et des annexes ; dans ce cas le bois sera traité de ton sombre ou peint.



Murs des constructions, (aspect extérieur des matériaux de façade),

- les murs
  - Ils seront réalisés essentiellement en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.
  - Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.
  - Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre
- Ouvertures dans les murs : les appuis des baies ne doivent pas être saillants.
  - Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.
  - Les encadrements pourront être réalisés par un cadre en bois.

Couvertures :

Les toitures sont à deux pentes (30 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe sur l'un des pignons.

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

L'altération de l'unité de pan de toiture par des terrasses en creux (type tropéziennes) est interdite.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf des volumes intermédiaires construits comme liens entre immeubles à toitures.

La couverture sera réalisée en tuiles canal de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite).

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

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

Menuiseries extérieures :

- Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être peintes dans les tons clairs (blancs cassés ou blancs). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

- Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être en bois. Elles doivent être peintes dans les tons traditionnels Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Clôtures:

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

sur rue :

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,80 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

sur les limites séparatives,

Les clôtures sur les limites séparatives, ne doivent pas dépasser 1,80 m.

#### Les portails de clôtures

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

#### Façades commerciales :

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

#### Les ouvrages techniques apparents:

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée si ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois peint.

Les installations solaires doivent être réalisées au sol, en dehors des vues directes depuis l'espace public ; toutefois, elles peuvent être réalisées en toiture si les panneaux sont posés suivant la pente traditionnelle des toitures de tuile canal et si les cadres des panneaux ne font pas une saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur des tuiles.

## ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

#### ◆ **Habitations et hôtels :**

Une place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,

#### ◆ **Commerces, bureaux :**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets,

#### ◆ **Artisanat, dépôts :**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets,

#### ◆ **Autres établissements:**

Pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanée ou non, et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun. La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Il n'est pas demandé de création de places de stationnement pour le réemploi et l'adaptation de logements existants.

Lorsque la réalisation de places est rendue impossible pour des raisons techniques (article L.1223-1-2 du Code de l'Urbanisme): en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus sur le terrain d'assiette ou dans les conditions fixées à l'article L.123-1-2, alinéa 4, du Code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation dont le montant est fixé par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

En application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

# Zone UA

Il ne sera pas imposé la réalisation d'aires de stationnement pour les logements locatifs acquis ou améliorés avec un prêt locatif aidé à financement très social (art. L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme).

Pour les immeubles collectifs, des locaux communs sont imposés pour les vélos, landaus. Le local à vélo doit être intégré à chaque projet de construction et fonctionnellement bien disposé (accès, sécurité) et respecter les normes minimales suivantes :

- pour les ensembles de logements collectifs : 1m<sup>2</sup> par logement, (minimum 12 m<sup>2</sup>)
- pour les activités, services, écoles, bureaux et artisanat : 1m<sup>2</sup> évalué par tranche de 10 occupants. (minimum 12 m<sup>2</sup>)
- pour les autres constructions: 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

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

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

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

### **ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

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

*Il est distingué :*

- un secteur UBb sur deux sites
  - le premier correspondant au noyau du nouveau centre administratif (mairie, poste) ainsi qu'aux collectifs existants et à créer,
  - le second correspondant au noyau du secteur hôtelier et résidentiel situé de part et d'autre de la RD 18 au quartier « ERROBI »
- un secteur UBa
  - correspondant à une activité économique du village

#### **Rappel :**

- les démolitions sont soumises à autorisation dans le périmètre des monuments historiques et dans les sites inscrits ou classés ainsi que celles des bâtiments repérés en application de l'article L.123-1 7.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
- les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

### ARTICLE UB 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
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

Dans les zones inondables, teintées en bleu au plan, sont interdits :

- Tous travaux, bâtiments, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La création de terrains de camping ou de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

### 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 :

# Zone UB

1. Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
2. les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
3. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte 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.
4. Les bâtiments autorisés, à condition que la dimension du volume bâti (hors sol et débords de toitures et balcons) soit inférieure ou égale à 30,00 mètres (mesure prise dans la plus grande dimension).

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

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

Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

Dans les lotissements et les groupes de logements, les réseaux sont enterrés. A cette fin les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

### **ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour des raisons paysagères, en zone UB, sauf en secteur UBb, les unités foncières issues de divisions réalisées après l'approbation du P.L.U. sont constructibles si elles ont une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les constructions devront s'implanter à 5 m au moins de l'alignement, excepté en secteur UBa pour lequel une implantation à l'alignement est autorisée.

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date de publication du P.O.S.
- pour les annexes  
*pour les installations techniques des services publics.*

## **ARTICLE UB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 m de celles-ci.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

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

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

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 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,50.  
En secteur UBa il n'est pas fixé d'emprise au sol

## **ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -**

- 1) La hauteur par rapport au sol naturel ou du sol fini s'il est plus bas d'une construction ne peut excéder 11,00m au faîtage et 9,00 m à l'égout, soit 3 niveaux superposés (R+2). Pour les toitures terrasse, la hauteur maximale est fixée à 9,50 m à l'acrotère.
- 2) Dans l'ensemble de la zone, au-delà de 30,00m à partir de l'alignement,
  - la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m.
  - un dépassement de 1 m peut être accepté pour les pignons implantés en limite.
- 3) Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Est également considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

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

La hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, extracteurs, antennes.

## ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

*De même, l'aménagement peut être refusé ou n'être accordé 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.*

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

### 1°) les immeubles anciens

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives du village, des hameaux ou les anciennes fermes isolées dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.*

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des **constructions anciennes mentionnées au plan** par une teinte rouge portée sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence par rapport au bâti existant et au patrimoine architectural local.

### la maçonnerie, (aspect extérieur des matériaux de façade),

Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre doivent être exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Sauf dispositions particulières, les enduits sont blancs, d'aspect chaulé

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

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

### les couvertures,

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

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

#### Menuiseries extérieures:

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries d'aspect identiques aux menuiseries originelles:

- fenêtres
  - Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, le blanc cassé, blanc ou pour le pan de bois le ton de celui-ci.
  - Menuiseries de fenêtre à 6 ou 8 carreaux, ou à petits carreaux pour des maisons à pan de bois ; les menuiseries doivent être peintes.
- volets
  - Menuiseries de volets sont réalisées en planches et sont peintes. L'aspect bois naturel apparent ou vernis est proscrit.
  - Les volets sont -rouge, vert. Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.
  - Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

#### Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

#### les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les marquises, en façade sur l'espace public, sont interdites.

#### 2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

#### Volumes :

Outre l'application des articles UB6, UB7, UB8 et UB10, le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain du village, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant et la continuité du front bâti sur rue du village, toutefois la décomposition du volume en plusieurs volumes apparents continus ou non pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

#### Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonnerie. L'aspect bardage apparent de bois peut être admis pour des parties de constructions, pour des installations artisanales et des annexes ; dans ce cas le bois sera traité de ton sombre ou peint.

Murs des constructions, (aspect extérieur des matériaux de façade),



- les murs
  - Ils seront réalisés essentiellement en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.
  - Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.
  - Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre
- Ouvertures dans les murs : les appuis des baies ne doivent pas être saillants.
  - Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.
  - Les encadrements pourront être réalisés par un cadre en bois.

#### Couvertures :

Les toitures sont à deux pentes (30 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe sur l'un des pignons.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf des volumes intermédiaires construits comme liens entre immeubles à toitures.

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

L'altération de l'unité de pan de toiture par des terrasses en creux (type tropéziennes) est interdite.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou « romane », de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite).

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

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

#### Menuiseries extérieures :

- Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être peintes dans les tons clairs (blanc cassés ou blanc ou gris clair). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

- Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être en bois. Elles doivent être peintes dans les tons traditionnels rouge basque ou vert foncé Les volets roulants extérieurs sont interdits.

#### Clôtures :

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

Sur rue :

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

sur les limites séparatives,

Les clôtures sur les limites séparatives, ne doivent pas dépasser 1,60 m.

Les portails de clôtures

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Façades commerciales :

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents:

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois peint.

Les installations solaires doivent être réalisées au sol, en dehors des vues directes depuis l'espace public ; toutefois, elles peuvent être réalisées en toiture si les panneaux sont posés suivant la pente traditionnelle des toitures de tuile canal et si les cadres des panneaux ne font pas une saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur des tuiles.

## **ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

◆ **Habitations et hôtels :**

Une place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets, avec un minimum de deux places par logement et une par chambre d'hôtel,

◆ **Commerces, bureaux :**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets,

◆ **Artisanat, dépôts :**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets,

◆ **ERP :** une place pour 10 personnes

## **ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

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

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

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

## **ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 en UB et 0,60 en UBb.

En secteur UBa il n'est pas fixé de C.O.S

## 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. Elle correspond aux lotissements d'habitat à dominante pavillonnaire à faible densité et sous forme de petites unités bâties (limitées à des volumes bâtis de 30,00m dans leur plus grande dimension).*

La zone UD comprend :

*Le secteur UDd correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé et le minimum parcellaire correspondant globalement à l'espace nécessaire pour l'écoulement, l'infiltration ou l'épandage.*

#### **Rappel :**

- *les démolitions sont soumises à autorisation dans le périmètre des monuments historiques et dans les sites inscrits ou classés ainsi que celles des bâtiments repérés en application de l'article L.123-17.*
- *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique*
- *les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.*

### 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
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup>.
- 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 ces espaces verts, l'article R.421-23-h s'applique.

Dans les zones inondables, teintées en bleu au plan, sont interdits :

- Tous travaux, bâtiments, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La création de terrains de camping ou de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.

# Zone UD

- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

## **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 :

1. Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
2. les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
3. Les bâtiments autorisés, en application de l'article 1, à condition que la dimension du volume bâti (hors sol et hors débords de toitures et balcons) soit inférieure ou égale à 30,00 mètres (mesure prise dans la plus grande dimension).
4. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte 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.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UD 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 -  
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
2. Assainissement -

**Zone UD**

En zone UD, sauf en secteur UDd, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En secteur UDd,

En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

### 3. Eaux pluviales -

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

### 4. Réseaux -

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

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

## **ARTICLE UD 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour des raisons d'ordonnancement paysager, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimum de 800 m<sup>2</sup>.

En secteurs UDd, en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement. Cette superficie ne pourra être inférieure à 1500m<sup>2</sup> dans les divisions foncières postérieures à l'approbation du P.L.U..

## **ARTICLE UD 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

La marge de reculement est d'au moins 5 m à partir de l'alignement existant.

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

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations de haute tige, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de la 'approbation du Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux des services publics ou d'intérêt collectif , si elle est justifiée par des considérations techniques et architecturales.

En bordure de la R.D. 918 les constructions à usage d'habitation, hôtel et restaurant doivent s'implanter à une distance au moins égale à 25 m par rapport à l'axe de la R.D. 918, et à 15 m pour les autres destinations, sauf pour l'extension des bâtiments existants.

## **ARTICLE UD 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives.

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

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

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10m à partir des berges est imposée.

## **ARTICLE UD 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 2,00m au minimum.

## **ARTICLE UD 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,50.

## **ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -**

- 1) La hauteur d'une construction par rapport au terrain naturel ou au sol fini s'il est plus bas ne peut excéder 9,00m au faîtage et 6,00 m à l'égout, soit 2 niveaux superposés (R+1). Pour les toitures terrasse, la hauteur maximale est fixée à 6,50 m à l'acrotère.
- 2) Dans l'ensemble de la zone, au-delà de 30,00m à partir de l'alignement,
  - ° la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m.
  - ° un dépassement de 1 m peut être accepté pour les pignons implantés en limite.
- 3) Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Est également considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

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

La hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, extracteurs, antennes.

## **ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. De même, l'aménagement peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. L'édification d'une clôture peut être soumise à 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 aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

#### 1°) les immeubles anciens constitutifs du village

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle.*

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des **constructions anciennes mentionnées au plan** par une teinte rouge portée sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du village.

#### la maçonnerie, (aspect extérieur des matériaux de façade),

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

*Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle, de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont blancs.*

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

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### les couvertures,

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

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

#### Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, etc...doivent être préservés.

Les marquises, en façade sur l'espace public, sont interdites.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Pour l'application du présent alinéa, il sera fait référence aux recommandations suivantes :

- ° Les toitures seront de tuiles « canal » ou « romane » ou méridionale, de terre cuite et à dominante rouge. Elles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.
- ° Les toitures terrasses sont interdites.
- ° Les murs seront de couleur blanche.
- ° Les menuiseries seront peintes en rouge basque ou vert foncé. Les menuiseries ouvrantes en gris clair.

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 mètres.

## **ARTICLE UD 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel,
  - \* **Commerces, bureaux :**  
Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
  - \* **Entrepôts, artisanat :**  
Une place pour 10 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.
  - \* **Etablissement d'enseignement :**  
Etablissement du premier degré : 1 place par classe  
Etablissement du second degré : 2 places par classe  
Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
  - \* **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 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

# Zone UD



Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

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

1. Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes
2. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement).

### **ARTICLE UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

1. La superficie des espaces libres doit représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
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 le terrain ou à proximité.
3. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
4. Les essences des plantations seront locales : chênes, châtaigniers, platanes. Les résineux sont interdits pour les créations de haies.
5. Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UD 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à,

- En zone UD : 0,25
- En secteur UDd : 0,20

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE UY

*Ce secteur est destiné à recevoir les activités industrielles, artisanales et commerciales,*

**Rappel :**

- *les démolitions sont soumises à autorisation dans le périmètre des monuments historiques et dans les sites inscrits ou classés ainsi que celles des bâtiments repérés en application de l'article L.123-1 7.*
- *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique*
- *les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.*

### ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, à destination de :
  - habitation, sauf dans les conditions fixées à l'article UY 2
  - hébergement hôtelier
  - exploitation agricole ou forestière,
- les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, non liés à la construction
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément et les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public

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

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain. L'édification des clôtures doit permettre le passage et la manoeuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien.
- Un logement par installation d'activité peut être admis en zone UY, sous condition d'être incorporé dans le bâtiment d'activités ou d'y être accolé.

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En particulier, les manoeuvres des véhicules de PTAC supérieur à 3,5 tonnes devront s'effectuer en dehors de la voie publique.

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

# Zone UY

- 2) 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 sans danger.

- 3) Les accès et la voirie doivent être conformes au document graphique lorsqu'ils sont prévus.

Ce document ne fixe cependant que les principes, c'est-à-dire n'impose que :

- la réalisation de liaisons,
- la nature de la liaison (circulation automobile, voie piétonne),
- le passage des liaisons en certains points dits « points obligés » figurés au document graphique.

Des voies supplémentaires peuvent être créées si elles contribuent à un meilleur aménagement.

- 4) Aucune opération ne peut prendre accès sur la R.D. 918 en dehors des carrefours aménagés à cet effet.

#### **ARTICLE UY 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 législations et réglementations en vigueur.

Ces réseaux sont enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur sans perturber le régime hydraulique. A cette fin, des bassins de rétention peuvent être imposés.

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

Le renforcement des lignes aériennes d'électricité et de téléphone existantes est autorisé.

Les extensions et les branchements seront enterrés ou posés en façade, sauf dans les lotissements et les groupes de bâtiment où ils seront obligatoirement enterrés.

Pour ce qui est de la télédiffusion, les constructeurs devront prévoir des gaines souterraines de diffusion conformes aux textes en vigueur.

#### **ARTICLE UY 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE UY 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les constructions sont implantées à la limite de la marge de reculement des voies ou espaces publics existants ou inscrits en emplacement réservé sur le document graphique, ou en retrait.

A défaut d'indication sur le document graphique, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement futur.

Les voies privées existantes avant le dépôt de la demande d'autorisation sont assimilées aux voies publiques.

Les saillies, telles que débords de toit (à l'exception des auvents), balcons, 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.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UY 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –**

**Zone UY**

- 1) Lorsque la limite de la parcelle ne constitue pas une limite de secteur, les constructions peuvent s'implanter :
  - sur la limite séparative ou à au moins 2 m de celle-ci,
  - à une distance horizontale ne pouvant être inférieure à 2 m et au moins égale à la différence d'altitude entre le point haut du bâtiment à édifier le plus proche de la limite séparative, et le point de la propriété voisine, pris sur la limite séparative, le plus proche de la partie du bâtiment, diminuée de 5 m.
- 2) Lorsque la limite de la parcelle constitue une limite de secteur, les constructions peuvent s'implanter :
  - sur la limite séparative ou à au moins 2 m de celle-ci,
  - à une distance horizontale ne pouvant être inférieure à 2 m et au moins égale à la différence d'altitude entre le point haut du bâtiment à édifier le plus proche de la limite séparative, et le point de la propriété voisine, pris sur la limite séparative, le plus proche de la partie du bâtiment, diminuée de 3 m.

Dans tous les cas, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande comprise entre le bâtiment à édifier et la limite séparative.

Les cheminées sont interdites à moins de deux mètres de la limite séparative. Leur hauteur ne pourra excéder de plus de 0,60 m le faîtage de la construction lorsqu'elles sont au-dessus du plan de prospect.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UY 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure au quart de la somme de leurs hauteurs avec minimum de 2 m.

## **ARTICLE UY 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50.

## **ARTICLE UY 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –**

- 1) La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m au faîtage et 9,00m à l'égout.
 

Le sol fini extérieur est pris en compte au pied du bâtiment ou à une distance maximale de 15 m par rapport au pied du bâtiment ou du même groupe de bâtiments si un exhaussement ou un affouillement du sol a été retenu dans le parti architectural.

Dans le cas où cette distance détermine un point dans la parcelle contiguë, le sol fini à prendre en considération est celui de la parcelle au droit de la limite séparative.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes précédents peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative, ne constituant pas limite de secteur, ne peut excéder 5 m mesurés par rapport au niveau du sol pris sur la limite. Un dépassement de 1 m peut être autorisé pour les pignons implantés en limite.

## **ARTICLE UY 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les lots par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

**Zone UY**

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. L'aspect des constructions doit exprimer les fonctions qu'elles accueillent sous la forme d'une architecture contemporaine.
3. Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens des volumes, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux anciens existants.
4. L'application de styles architecturaux « normalisés » (type chaînes de produits, etc) pourra être l'objet de prescriptions spéciales pour une identification adaptée à l'aspect des lieux et de l'environnement,
5. Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.
6. Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
7. Les toitures seront de couleur rouge ou gris anthracite pour les terrasses et toits à faible pente
8. Les acrotères ne sont admis que s'ils font le tour du bâtiment.

### **Clôtures :**

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

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

- En bordure des voies : divers types de clôtures peuvent être autorisés en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :
  - grilles ou grillages toute hauteur,
  - les grillages ondulés ou soudés à bordure décorative de coloris vert et d'une hauteur maximum de 2 mètres fixés directement au sol sur piquets métalliques
  - clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
  - murs bahuts, de hauteur de 0,40m maximum surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.
- sur les limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 m, hauteur mesurée à partir du sol pris sur la limite.

Pour la réalisation de clôtures, la limite entre le domaine public et la bande engazonnée et plantée, prévue par le présent règlement à l'article 13, peut pour des considérations paysagères ne pas être matérialisée par la pose d'une clôture.

### **Sont interdits**

- Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).
- Les clôtures en brande
- l'emploi de poteaux et autres accessoires de béton de type préfabriqué est strictement interdit.
- Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur leurs deux faces.

Espaces publics : à l'occasion d'aménagements, la voirie de desserte doit être bordurée par une rangée d'arbres alignés, de haute tige, conformément aux séquences plantées portées au plan de zonage.

## **ARTICLE UY 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

◆ **Habitations et hôtels :**

Une place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,

◆ **Commerces, bureaux :**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets,

◆ **Artisanat, dépôts :**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets,

## **ARTICLE UY 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Lors de chaque édification de construction, la superficie des espaces libres à aménager sur la parcelle représente au minimum 10 % de l'unité foncière d'origine.

Des plantations peuvent être imposées dans les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Les clôtures seront doublées d'une haie de végétaux autres que conifères.

En l'absence de clôture, une bande engazonnée doit matérialiser la limite de la parcelle avec le domaine public.

Lorsque le document graphique le prévoit, des plantations d'alignement sont réalisées.

Des écrans de verdure peuvent être imposés à proximité des différents modes d'occupation ou d'utilisation du sol pour améliorer leur impact sur l'environnement.

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

Les habitations existantes dans ce secteur devront être isolées des activités. A cet effet, des écrans boisés denses devront être réalisés par les constructeurs le long des limites séparatives avec ces terrains à vocation d'habitation.

## **ARTICLE UY 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de COS

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES - à URBANISER

### CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE -1AU

*La zone IAU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat principalement, sous forme de petites unités bâties (limitées à des volumes bâtis de 30,00m dans leur plus grande dimension).*

*L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2<sup>ème</sup> alinéa ; elle est subordonnée :*

- *soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;*
- *soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...),*
- *soit à la réalisation par tranches opérationnelles, par unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. en préservant la cohérence de l'aménagement d'ensemble pour les équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) ; dans ce cas, les voiries projetées structurantes portées au plan, doivent être réalisées à l'emplacement déterminé par le document graphique*

*Il est distingué :*

- **Le secteur 1AUy**, destiné aux activités, aux installations artisanales et commerciales.
- **Le secteur 1AUa**, destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble mixte (habitat, commerce, artisanat, bureaux, espaces verts) en entrée de ville.

#### **Rappel :**

- *les démolitions sont soumises à autorisation dans le périmètre des monuments historiques et dans les sites inscrits ou classés ainsi que celles des bâtiments repérés en application de l'article L.123-17.*
- *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique*
- *les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.*

#### ARTICLE IAU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions, à destination :
  - industrielle, sauf en IAUy
  - d'exploitation agricole ou forestière
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs

**De plus, sauf dans le secteur 1AUy, les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits,**

# Zone 1AU

- les constructions, à destination de :
  - industrie
  - fonction d'entrepôt
- Les discothèques

**en secteurs IAUy sont interdites,**

- les constructions, à destination de :
  - habitation, à l'exception du logement lié à l'activité professionnelle et/ou au gardiennage
  - hébergement hôtelier
  - exploitation agricole ou forestière

Dans les espaces verts protégés, espaces verts remarquables au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- 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 1AUa sont interdits les constructions et aménagements susceptibles d'empêcher ou de rendre plus onéreuses la réalisation des opérations d'aménagement

## **Article IAU 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 opérations d'aménagement, sous réserve
  - Sauf dans le secteur 1AUy, de s'inscrire dans un plan d'aménagement sur l'ensemble de la zone ou du secteur ou de la tranche opérationnelle, en tenant compte, de ce cas des orientations d'aménagement ou du tracé d'intention de voirie porté au plan et à condition que cette tranche porte sur l'ensemble de l'unité foncière.
- b. Sauf dans le secteur 1AUa, les constructions et à condition que la dimension du volume bâti (hors sol et hors débords de toitures et balcons) soit inférieure ou égale à 30,00 mètres (mesure prise dans la plus grande dimension) sauf en zone IAUy où cette limitation ne s'applique pas.
- c. Un logement par installation d'activité peut être admis en zone IAUy, sous condition d'être incorporé dans le bâtiment d'activités ou d'y être accolé.
- d. Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- e. les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- f. 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

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

# **Zone 1AU**



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...

Intentions de voirie portées au plan, sauf dans le secteur 1AUa:

- Dans le cas opération d'ensemble sur l'ensemble d'une zone 1AU, le tracé structurant d'intention de voirie porté au plan est imposé dans son principe et peut être adapté, à condition d'assurer la totalité du transit de l'îlot (sans cul-de-sac).
- Dans le cas de mise en œuvre d'une tranche opérationnelle sur une unité foncière, le tracé structurant d'intention de voirie porté au plan est imposé tel que porté au plan et doit être conçu pour être prolongé sans cul-de-sac à terme.

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.

Dans le secteur 1AUa, les accès et voies publiques doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur Ordokia.

## **ARTICLE IAU 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.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée par la réalisation des réseaux, sauf conditions spéciales mentionnées ci-après.

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

### 1. Eau -

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

### 2. Assainissement -

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré traitement.
- En secteur IAUy, l'assainissement autonome peut être autorisé sous réserve que soient prises les dispositions pour le raccordement au réseau collectif dès sa réalisation.

### 3. Eaux pluviales -

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

### 4. Réseaux -

- Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.
- Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

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 ensevelis. Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30/09/86.

## **ARTICLE IAU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet, hors secteur 1AUy, pour la zone **1AU** soumise à la condition d'équipements en réseaux, dont l'assainissement.

### **En secteur 1AUy,**

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie moyenne d'au moins 1000 m<sup>2</sup> avec un minimum de 800 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE IAU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence de mention aux documents graphiques, le long des voies et espaces collectifs, la marge de reculement des constructions nouvelles est d'au moins 5 m à partir de la limite de propriété. Cette marge est ramené à 2 m en zone IAUy.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée si elle contribue à une meilleure architecture, ainsi que pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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 et de 2 m en zone IAUy.

Dans le secteur 1AUa, les constructions et installations sont implantées comme suit :

- à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum le long de l'axe structurant nord-sud à créer et le long de la voie communale bordant le secteur au sud,
- en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques dans le reste du secteur.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- les garages.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **ARTICLE IAU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf dans le secteur 1AUa, les constructions doivent être implantées en limites ou à 3 m au moins des limites.

En zone IAUy, les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites.

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

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

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m (2 m en zone 1AUy) à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être acceptée

- pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'opération groupée, sauf pour les bâtiments situés en limites séparatives avec des parcelles non concernées par l'opération.

Le long des cours d'eau, une marge de reculement d'au moins 4 m à partir des berges est imposée.

Dans le secteur 1AUa, les constructions sont implantées en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Un retrait moindre est autorisé pour :

- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les garages.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Sauf dans le secteur 1AUa, les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Non réglementé dans le secteur 1AUa

## **ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sauf dans les secteurs 1AUa et 1AUy, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

Elle est limitée à 50% en secteur 1AUy.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale dans le secteur 1AUa

## **ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -**

Hors secteur 1AUy et 1AUa, la hauteur d'une construction par rapport au terrain naturel ou au sol fini s'il est plus bas ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit l'équivalent de deux niveaux (2) superposés.

En secteur 1AUy, la hauteur des constructions à l'égout de toiture est limitée à 9,00m. Cette hauteur est portée à 12,00 m pour les ouvrages techniques, tels que silos, tours réfrigérantes, etc...)

Le parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

# **Zone 1AU**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour les ouvrages publics.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toit et à 11 mètres au faitage, soit l'équivalent d'une construction en R+2.

## ARTICLE IAU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Sauf dans le secteur 1AUa :**

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

**2** - De même, l'aménagement peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Pour l'application du présent alinéa, il sera fait référence aux recommandations suivantes :

- Les toitures seront de tuiles « canal » ou « romane » ou méridionales, de terre cuite et à dominante rouge. Elles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée. Dans la zone IAUy les charpentes de types métalliques ou autres seront autorisées. Dans ce cas les toitures seront de couleur rouge ou gris anthracite.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf en zone IAUy.
- Les murs seront de couleur blanche.
- Les menuiseries seront peintes en rouge basque ou vert foncé. Les menuiseries ouvrantes en gris clair ou blanc.

**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, d'une hauteur maximum de 0,60 m, ne doit pas dépasser 1,20 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

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

**4** – **En secteur 1AUy**, Les clôtures doivent être constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive ou d'une grille. La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 m et 2,00 m.

**5** – **En secteur 1AUy**, aucun dépôt extérieur de matériaux ne pourra être effectué sur la parcelle entre le bâtiment et l'alignement.

**6** – Coloration: en **secteur 1AUy** 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).

Dans le Secteur 1AUa :

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

2 - De même, l'aménagement peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

#### Façades :

- Les murs de construction seront essentiellement réalisés en maçonnerie enduite (enduits talochés) de couleur blanche.
- Les menuiseries des volets et portes seront peintes dans les tons traditionnels à savoir rouge basque ou vert foncé.
- Les volets roulants extérieurs pourront quant à eux être de couleur blanche.

#### Couvertures :

Les toitures seront réalisées en tuiles de terre cuite à dominante rouge et posées suivant la technique dite de pose brouillée.

Les installations photovoltaïques sont autorisées en toiture ; elles sont intégrées à la pente du toit.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées notamment pour des volumes intermédiaires.

#### Clôtures :

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.

Leur aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain.

Sur les voies et emprises publiques leur hauteur est limitée à 1,20 mètre.

Sur les limites séparatives leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.

## **ARTICLE IAU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

1- Sauf dans le secteur 1AUa le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations et Hôtels** : Une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement et d'une place par chambre d'hôtel.
- **Commerces, Bureaux** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Entrepôts, artisanat, industrie, etc....**: Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **ERP** : une place pour dix personnes

# Zone 1AU

- **Autres constructions** : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Dans le secteur 1AUa, deux places de stationnement par logement doivent être réalisées. Le nombre de places nécessaire pour les activités économiques est fonction de la nature de l'activité et doit correspondre aux besoins de l'opération.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement en 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 IAU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

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

Les dépôts extérieurs doivent être cachés de la vue des espaces publics par une haie arborée en IAUy.

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

Dans le secteur 1AUa, les orientations d'aménagement fixent les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

### **ARTICLE IAU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Hors secteurs 1AUy et 1AUa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,30**.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour le secteur 1AUa

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

*La zone 2AU est destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme, en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3<sup>ème</sup> alinéa ; elle est subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U. après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif.*

*Le présent règlement sera adapté ou complété lors de modification du P.L.U. ou éventuellement refondu en cas de révision.*

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

En l'absence d'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
    - habitation,
    - hébergement hôtelier
    - bureaux
    - commerce
    - artisanat
    - industrie
    - exploitation agricole ou forestière
    - fonction d'entrepôt
  - le stationnement isolé des caravanes
  - les carrières
  - les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, non liés à la construction
  - les terrains de camping, de caravanage
  - les habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de toute nature
- Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites,  
Dans ces espaces verts, l'article R.421-23-h s'applique.

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

S'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée le permet :

- Les installations techniques (tels que réseaux, transformateurs) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que leur implantation n'est pas susceptible d'empêcher l'urbanisation cohérente de la zone.

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

# Zone 2AU

## **OUVERTES AU PUBLIC**

Les aménagements sans bâtiments sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le plan de masse prévu en orientation d'aménagement ou s'ils ne sont pas susceptibles de contrarier le projet porté en orientation d'aménagement.

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

Les passages de réseaux doivent s'inscrivent dans le plan de masse prévu en orientation d'aménagement ou ne pas être susceptibles de contrarier le projet porté en orientation d'aménagement.

### **ARTICLE 2AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées à l'alignement des voies portées au plan d'orientation, s'ils s'inscrivent dans le plan de masse prévu en orientation d'aménagement ou s'ils ne sont pas susceptibles de contrarier le projet porté en orientation d'aménagement.

### **ARTICLE 2AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que leur implantation n'est pas susceptible d'empêcher l'urbanisation cohérente de la zone, peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,00m.

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

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

# **Zone 2AU**



**Les clôtures doivent être**

- Soit de type clôtures agricoles à fils horizontaux sur poteaux bois
- Soit constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 m et 2,00 m.

**ARTICLE 2AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES  
DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.

**ZONES A**

**Zone A**

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone A est une zone agricole protégée en raison de la valeur agricole de ses terres.*

*La zone A comporte des secteurs :*

- *Le secteur Ap correspond à la partie de zone agricole d'intérêt paysager dans laquelle aucun bâtiment ne doit être construit ; seuls les aménagements au sol nécessaires à l'activité agricole (tels que chemins, accès, fossés, mangeoires abreuvoirs, clôtures agricoles, haies) sans impact sur le paysage peuvent y être réalisés.*
- *Les secteurs As et Aps : ces secteurs correspondent aux parties de la zone agricole situées en Site Inscrit ; elle est référencée à titre indicatif au plan de zonage.*

*La zone A comporte des bâtiments agricoles, repérés au plan, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003.*

#### **Rappel :**

- *les démolitions sont soumises à autorisation dans le périmètre des monuments historiques et dans les sites inscrits ou classés ainsi que celles des bâtiments repérés en application de l'article L.123-17.*
- *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique*
- *les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.*

### ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
  - habitation, autres que l'habitation des exploitants agricoles,
  - hébergement hôtelier en bâtiment ou de plein air,
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - fonction d'entrepôt
- Les adaptations et changements de destination, autres que pour l'exploitation agricole, l'habitation des exploitants agricoles et ses annexes, ou les gîtes ruraux, sauf pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme), dans le volume existant.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme, autres que pour les activités agricoles ou la sécurité publique,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage, autres que ceux dont le statut est lié à l'activité agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,

# Zone A

- Les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

De plus, sont interdits,  
en secteurs Ap et Aps,

Les constructions de bâtiments, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de service public

Dans les zones inondables, teintées en bleu au plan, sont interdits :

- Tous travaux, bâtiments, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La création de terrains de camping ou de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

## **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 de services ou d'intérêt collectif, d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, y compris en secteurs Ap et Aps.
- les modes nécessaires aux exploitations agricoles y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantés à proximité des bâtiments agricoles, l'exploitant doit exercer effectivement une activité agricole, disposer de terres, de matériel, de cheptel, et produire des denrée agricoles.
- En dehors des secteurs Ap et Aps, les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à moins de 50,00m d'un bâtiment existant
- En dehors des secteurs Ap et Aps, la création 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 50,00 m d'un corps de ferme.
- Les locaux destinés à la vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation,
- Des distances différentes aux distances de 50,00m 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 construction à usage d'habitation.

2 – l'édification 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

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

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

# **Zone A**

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.

## **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 législations et réglementations en vigueur.

### 1. Eau -

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

A défaut d'alimentation en eau potable par le réseau public, le raccordement à une source est soumis aux contrôles sanitaires ; dans ce cas toute utilisation d'eau en vue de la consommation humaine est soumise à autorisation préfectorale (article L.1321-7 du code de la santé publique).

### 2. Assainissement -

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol conformément aux prescriptions réglementaires.

### 3. Eaux pluviales -

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

### 4. Électricité - Téléphone -

Tous travaux de branchement à un réseau électrique basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## **ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

## **ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES –**

- 1) En bordure de la R.D. 918, les constructions à usage d'habitation de l'exploitant agricole, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 25 m par rapport à l'axe de la R.D. 918, et à 15 m pour les autres destinations.
- 2) Pour les autres voies les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement.
- 3) Une implantation différente peut être acceptée :
  - si elle contribue à une meilleure architecture,
  - et pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes,
  - pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

# **Zone A**

## **ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit à plus de 3 mètres au minimum des limites séparatives.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 3 m.

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

## **ARTICLE A 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

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

## **ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles

## **ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –**

1. La hauteur des constructions est limitée à,
  - pour les habitations : 6,00 m à l'égout des toitures (3,00m pour les annexes),
  - pour les bâtiments agricoles, La hauteur d'une construction ne peut excéder 8,00 m à l'égout de toiture,
 Toutefois, pour les constructions situées en crêtes de coteaux, la hauteur maximale à l'égout des toitures pourra être limitée à 3,50 m.

2. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour les bâtiments agricoles et les installations techniques agricoles ou d'intérêt général, si elles sont justifiées par des considérations techniques.

## **ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11-h du C. de l'U.)**

1°) les immeubles anciens, les anciennes fermes à valeur architecturale et patrimoniales

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives du village, des hameaux ou les anciennes fermes isolées dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.*

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

# **Zone A**

La démolition totale ou partielle des **constructions anciennes mentionnées au plan** par une teinte rouge portée sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du village.

la maçonnerie, (aspect extérieur des matériaux de façade),

Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre doivent être exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Sauf dispositions particulières, les enduits sont blancs, d'aspect chaulé

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

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

les couvertures,

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

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

Menuiseries extérieures:

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries d'aspect identiques aux menuiseries originelles:

- fenêtres
  - Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, le blanc cassé, ou blanc ou pour le pan de bois le ton de celui-ci.
  - Menuiseries de fenêtre à 6 ou 8 carreaux, ou à petits carreaux pour des maisons à pan de bois ; les menuiseries doivent être peintes.
- volets
  - Menuiseries de volets sont réalisées en planches et sont peintes. L'aspect bois naturel apparent ou vernis est proscrit.
  - Les volets sont -rouge, vert. Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons « bourgeoises » du XIXème ou postérieures.
  - Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les murs de clôture

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants à usage d'habitation et constructions agricoles apparentées aux bâtiments traditionnels:

Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné. L'aspect bardage apparent de bois peut être admis pour des parties de constructions, pour des installations artisanales et des annexes ; dans ce cas le bois sera traité de ton sombre ou peint.

Murs des constructions, (aspect extérieur des matériaux de façade),

- les murs

**Zone A**

- En maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.
- Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.
- Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

#### Couvertures :

Les toitures sont à deux pentes (30 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe sur l'un des pignons.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf des volumes intermédiaires construits comme liens entre immeubles à toitures.

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

L'altération de l'unité de pan de toiture par des terrasses en creux (type tropéziennes) est interdite.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou « romane », de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite).

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

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

#### Menuiseries extérieures :

- Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être peintes dans les tons clairs (blancs cassés ou gris clair ou blanc). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

- Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être en bois. Elles doivent être peintes dans les tons traditionnels rouge basque ou vert foncé Les volets roulants extérieurs sont interdits.

#### 3°) pour les constructions à usage agricole :

Les couvertures doivent être de ton terre-cuite, quelque soit le matériau utilisé

- L'aspect des façades doit être fait
  - par des murs maçonnés ; ils sont de couleur blanche ou le cas échéant du ton de la pierre de construction,
  - ou en totalité ou en partie par un bardage par planches de bois de teinte naturelle,

#### Clôtures :

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

Sur rue :

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Une hauteur supérieure peut être autorisée si elle est justifiée par des motifs techniques, suivant la nature de l'exploitation, ou de sécurité.

# Zone A



sur les limites séparatives,

Les clôtures sur les limites séparatives, ne doivent pas dépasser 1,60 m.

Les portails de clôtures

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Les ouvrages techniques apparents:

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois peint.

Les installations solaires doivent être réalisées au sol, en dehors des vues directes depuis l'espace public ; toutefois, elles peuvent être réalisées en toiture si les panneaux sont posés suivant la pente traditionnelle des toitures de tuile canal et si les cadres des panneaux ne font pas une saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur des tuiles.

## **ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées.

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

## **ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# **Zone A**

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages.

Il est distingué

- un secteur Na réservé aux installations de camping-caravanage.
- un secteur Nc réservé à l'exploitation des carrières,
- Le secteur Nd, pour la partie de la zone naturelle dans laquelle des constructions existent, leur extension limitée à usage d'habitation peuvent être autorisées ainsi que les changements de destination,
- un secteur Ne réservé aux équipements sportifs, culturels et culturels
- Le secteur Ng est destiné à l'aménagement de l'aérodrome et de ses équipements,
- Le secteur Nh pour la partie de la zone naturelle dans laquelle des constructions et l'extension des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées.
- Le secteur NL, secteur de loisirs sous forme de petit parc animalier
- Le secteur Ns : ce secteur correspond à la zone naturelle située en Site Inscrit ; elle est référencée à titre indicatif au plan de zonage.
- Un secteur Np destiné à la sauvegarde du pottok dans le massif du Mondarrain et de l'Artzamendi.

#### Rappel :

- les démolitions sont soumises à autorisation dans le périmètre des monuments historiques et dans les sites inscrits ou classés ainsi que celles des bâtiments repérés en application de l'article L.123-17.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
- les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

### ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites,

en zone N toutes constructions nouvelles, sauf celles liées et nécessaires aux ouvrages ou services publics et d'intérêt général,

- les constructions, à destination de :
  - habitation, sauf en secteurs Na, Ng et Nh dans les conditions fixées au règlement
  - hébergement hôtelier en bâtiment ou de plein air,
  - les établissements recevant du public, sauf en Ng et en Na
  - bureaux, sauf en Ng,
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière, sauf pour les extensions de bâtiments existants et les nouvelles constructions liés à des activités existantes, y compris pour des exploitations implantées dans une zone ou un secteur voisin de la zone N dans les limites définies à l'article N2, et pour les secteurs NL et Np.
  - fonction d'entrepôt
  - les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature,
- L'ouverture de carrières, sauf en secteur Nc,
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur Na,

# Zone N

- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément et les garages collectifs de caravanes,
- Les installations sur mats telles que les antennes et les éoliennes, sauf les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public sauf en secteurs Ne et Na,

De plus, dans les zones inondables, repérées par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La création de terrains de camping ou de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

## **ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Si leur localisation ne peut pour des considérations techniques, être envisagée à l'extérieur de la zone, et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum, sont autorisés

- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes.
- les installations classées, sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- La restauration des bergeries existantes, sans changement de destination.
- 

Dans la zone N sont admises :

- les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation de la modification du PLU, y compris ceux implantés dans une zone ou un secteur voisin, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les nouvelles constructions liées à une activité agricole existante, y compris celles implantées dans une zone ou un secteur voisin, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition que le point le plus éloigné de cette nouvelle construction soit situé à moins de 50 mètres du bâtiment existant le plus proche à la date d'approbation de la modification.

Dans les secteurs Na, Ng, seule est admise la construction nécessaire au logement de gardiennage et les équipements liés et nécessaires à l'activité autorisée

en secteur Na, les mobilhomes et les H.L.L. (cumulés) sont autorisés à condition qu'ils n'occupent pas plus de 10% des emplacements du camping.

Dans le secteur Nd, sont autorisées : l'extension des constructions existantes à la date de la première approbation du P.L.U., dans la limite 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher et une annexe de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, par unité foncière, et une piscine non close.

Sont également autorisés, dans ce secteur, les changements de destination des bâtiments agricoles pour :

- ♦ de l'habitation, à condition d'être nécessaire et lié à une exploitation agricole présente dans le secteur,
- ♦ de l'hôtellerie si la construction est située à moins de 50 mètres d'un siège d'exploitation existant.

# Zone N

Dans le secteur Nh, si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- ◆ Les constructions d'habitation et leurs annexes
- ◆ L'adaptation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes. et les annexes.

Dans le secteur NL, les installations d'élevage, d'exposition, d'accueil touristique et de commerce liés à la présentation des produits locaux,

De plus, dans le secteur Np, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la sauvegarde du pottok au Pays Basque dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise et sans création de surface de plancher.

Les cabanes, bergeries : les cabanes et bergeries repérées comme patrimoine (poché en rouge au plan), peuvent être l'objet d'aménagement intérieur,

- A des fins d'exploitation pour l'élevage,
- A des fins touristiques, à condition de s'inscrire dans le cadre d'une opération publique destinée à créer des refuges.

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

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

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

Les accès 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.

### **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 législations et réglementation en vigueur.

#### 1 -Eau -

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

A défaut d'alimentation en eau potable par le réseau public, le raccordement à une source est soumis aux contrôles sanitaires ; dans ce cas toute utilisation d'eau en vue de la consommation humaine est soumise à autorisation préfectorale (article L.1321-7 du code de la santé publique).

#### 2 -Assainissement -

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol conformément aux prescriptions réglementaires.

#### 3 -Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les

# **Zone N**

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. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

## **ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

## **ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) En bordure de la R.D. 918 les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m par rapport à l'axe de la R.D. 918. : attention à l'application de l'article L 111-1-4 !!!
- 2) Pour les autres voies les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement.
- 3) Une implantation différente peut être acceptée :
  - si elle contribue à une meilleure architecture,
  - et pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date de publication du P.O.S.,
  - pour les ouvrages publics et installation d'intérêt général implantés sur le domaine public.

## **ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives.

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

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

*Une implantation différente peut être acceptée pour :*

- l'extension et l'aménagement des constructions existantes
- pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages d'intérêt général édifiés sur le domaine public.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m sauf pour des raisons techniques liées à la topographie ou aux besoins d'une exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général implantés sur le domaine public.

## **ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone N sauf en secteurs Na, Nc, et Nh, il n'est pas fixé d'emprise maximale.

En secteurs Na, Nc, l'emprise au sol est limitée à 0,10.

# **Zone N**

De plus en secteur Na, l'emprise de 0,10 ne s'applique que pour les constructions fixes hors HLL.

En secteur Ng, l'emprise est limitée à 0,05 ;

En secteur Nh et NL, l'emprise est limitée à 0,15 ;

## ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

- 1) La différence d'altitude entre tout point des constructions et le point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être supérieure à la distance horizontale entre ces deux points.
- 2) La hauteur de tout point des constructions, par rapport au terrain naturel ou au sol fini s'il est plus bas, ne peut excéder 3,00 m à l'égout du toit. En secteur Nh, cette hauteur est portée à 6,00m à l'égout du toit,
- 3) La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m. Un dépassement de 1 m peut être accepté pour les pignons implantés en limite.
- 4) Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour l'extension des bâtiments existants, à hauteur au maximum égale à ceux-ci et pour les constructions liées à l'exploitation des carrières si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Une hauteur supérieure peut être acceptée pour les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11-h du C. de l'U.)

*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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.*

### 1°) les immeubles anciens, les anciennes fermes à valeur architecturale et patrimoniales

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives du village, des hameaux ou les anciennes fermes isolées dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.*

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des **constructions anciennes mentionnées au plan** par une teinte rouge portée sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du village.

### la maçonnerie, (aspect extérieur des matériaux de façade),

Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre doivent être exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

# Zone N

Sauf dispositions particulières, les enduits sont blancs, d'aspect chaulé

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

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### les couvertures,

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

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

#### Menuiseries extérieures:

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries d'aspect identiques aux menuiseries originelles:

- fenêtres
  - Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, le blanc cassé, blanc, ou pour le pan de bois le ton de celui-ci.
  - Menuiseries de fenêtre à 6 ou 8 carreaux, ou à petits carreaux pour des maisons à pan de bois ; les menuiseries doivent être peintes.
- volets
  - Menuiseries de volets sont réalisées en planches et sont peintes. L'aspect bois naturel apparent ou vernis est proscrit.
  - Les volets sont -rouge, vert. Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons « bourgeoises » du XIXème ou postérieures.
  - Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

#### Les murs de clôture

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

#### 2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

##### Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné. L'aspect bardage apparent de bois peut être admis pour des parties de constructions, pour des installations artisanales et des annexes ; dans ce cas le bois sera traité de ton sombre ou peint.

##### Murs des constructions, (aspect extérieur des matériaux de façade),

- les murs
  - En maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.
  - Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.
  - Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

##### Couvertures :

Les toitures sont à deux pentes (30 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou

# Zone N

éventuellement avec croupe sur l'un des pignons.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf des volumes intermédiaires construits comme liens entre immeubles à toitures.

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

L'altération de l'unité de pan de toiture par des terrasses en creux (type tropéziennes) est interdite.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou « romane », de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite).

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

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

#### Menuiseries extérieures :

- Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être peintes dans les tons clairs (blancs cassés ou gris clair ou blanc). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

- Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être en bois. Elles doivent être peintes dans les tons traditionnels rouge basque ou vert foncé. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

#### Clôtures :

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

Sur rue :

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Une hauteur supérieure peut être autorisée si elle est justifiée par des motifs de sécurité.

sur les limites séparatives,

Les clôtures sur les limites séparatives, ne doivent pas dépasser 1,60 m.

Les portails de clôtures

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

#### Les ouvrages techniques apparents:

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois peint.

Les installations solaires doivent être réalisées au sol, en dehors des vues directes depuis l'espace public ; toutefois, elles peuvent être réalisées en toiture si les panneaux sont posés suivant la pente traditionnelle des toitures de tuile canal et si les cadres des panneaux ne font pas une saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur des tuiles.

## **ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

# **Zone N**



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

**ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE  
JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées.

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

**ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.