



REGLEMENT

Dossier d'Approbation

Plan d'Occupation des Sols – P.O.S. approuvée le 19/10/1999

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	11/05/2009	17/06/2010	22/02/2013	10/06 au 10/07/2013	
 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue					

SOMMAIRE DU REGLEMENT

REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.	3
PREAMBULE	4
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre 1 ZONE UC Secteur UCi	14
Chapitre 2 ZONE UD Secteur UDdp Secteur UDp	21
Chapitre 3 ZONE UE Secteur UEeq Secteur UEi	28
Chapitre 4 ZONE UY	33
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	
Chapitre 1 ZONE 1AU Secteur 1AUy Secteur 1AUi	39
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Chapitre 1 ZONE A Secteur Aa Secteur Ag Secteur Ae Secteur Ai	47
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre 1 ZONE N Secteur Ns Secteur Ni	54

REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE.

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

PREAMBULE

CODE DE L'URBANISME

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

UC: zone urbaine à dominante résidentielle dans la plaine
UD: zone urbaine à dominante résidentielle sur la partie coteaux
UE : zone urbaine à dominante d'équipements collectifs

UY : zone d'activités

1AU : à urbaniser court , moyen terme

A : agricole

N : naturel

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

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

- **les constructions, à destination de :**
 - *habitation,*
 - *hébergement hôtelier*
 - *bureaux*
 - *commerce*
 - *artisanat*
 - *industrie*
 - *exploitation agricole ou forestière*
 - *fonction d'entrepôt*
- **équipement collectif**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, ou de caravanning, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement,**

1-1 - Les travaux, installations et aménagements, qui sont soumis à déclaration préalable sont indiqués à l'article R.421-9, R421-17, R421-23 à 25 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou la déclaration (article R 431-20). Conformément à l'article L512-2 du Code de l'Environnement et L425-10 du Code de l'urbanisme, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être mise en œuvre avant la clôture de l'enquête publique prévue.

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

2 - LE TERRAIN -

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

2-1 - Unités foncières

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

2-2 - Niveau de référence

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fonds le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du P.L.U. Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospectes.

2-3 - Evacuation des déblais

Toute opération d'aménagement et de construction soumise à autorisation devra préciser l'importance, la nature et la destination des déblais de terrassement et de démolition.

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

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

4 - LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

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

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

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

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : des façades (et embrasures de fenêtres), des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs, des espaces à moins de 1.80m de hauteur sous plafond, des zones de stationnement des véhicules (y compris les rampes et les aires de manœuvres), des combles non aménageables, des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments, des caves et celliers annexes à des logements si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations desservies par des parties communes intérieures (*décret 2011-2054 du 29 décembre 2011 publié en application de l'ordonnance du 16 novembre modifiant le droit de l'urbanisme*)

5-2 - Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies (élargissement, redressement ou création) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'une unité foncière dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son unité foncière un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme. Et en particulier de la superficie minimale qui doit être déterminée hors emplacements réservés (article R332-15).

5-3 - Emprise au sol : est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

6-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

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

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

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

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

6-2 - Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (**E.B.C.**). Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

6-3 – Espaces libres

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « éléments du paysage » -repérés en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée à l'exception des extensions et annexes. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....)

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

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

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

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

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

A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

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

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

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

A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

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

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

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

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

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

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

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

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

7-4 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le demandeur ne certifie bénéficier d'une servitude de passage dont l'emplacement et les caractéristiques doivent être indiqués sur le plan de masse du projet (article R431-9)

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

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

9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE -

Il est convenu d'appeler :

Extension : La construction d'une ligne nouvelle.

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

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

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

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

10 - AMENAGEMENTS GENERAUX -

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

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

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

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

12 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL -

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

- construction,
 - défrichement,
 - installation classée ...
- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs ...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs ...).
- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
 - . elle doit avoir une fonction collective,
 - . la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
 - . le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logements qui peuvent faire l'objet d'une servitude.

Ils permettent de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public. Les ouvrages d'intérêt collectif peuvent être privés (antennes de téléphonie mobile ,etc...).

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

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

14 - HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS -

Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du code de la Construction et de l'Habitation.

15 - DEMOLITION -

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

Toute démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique non visée aux articles R425-16 et suivants du code de l'urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article e R421.28-e du Code de l'Urbanisme)

16 – EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Application des articles R421-1 à R421-8 du Code de l'urbanisme.

17 – EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE SOUMISES A DECLARATION

Application des articles R 421-9 à R421-12

18 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables :

1 - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D),
- le droit de préemption urbain (D.P.U.),
- les zones de préemption départementales.

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

4 - La loi dite "paysages" : articles 350-1 et suivants du Code de l'Environnement, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

5- La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, articles L210-1 à L218-86 du Code de l'Environnement.

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

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

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

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

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

Certaines zones sont soumises aux risques inondation liées au PPRI et précisé par un indice « i » sur le plan de zonage.

Par ailleurs, les documents graphiques délimitent, en bordure de certains axes :

- Des secteurs soumis à des **nuisances de bruit**, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département des Pyrénées Atlantiques, selon l'arrêté préfectoral du 9 juin 1999, sont reportées sur le document graphique des annexes
- Des marges de reculement de 75 mètres et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des **voies classées à grande circulation** et des autoroutes en application de l'article 52 de la loi du 02/02/1995 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Ils déterminent également :

- **Des emplacements réservés :**

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

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

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

Les défrichements et les autres modes d'occupation des sols ne sont pas autorisés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration en mairie.

- **Des éléments du paysage**

Les éléments du paysage sont repérés au document graphique du zonage, en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

- **Des plantations remarquables**

Les plantations remarquables sont repérées au document graphique du zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de la reconstruction après catastrophe naturelle depuis moins d'un an, en application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, ou la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (L111-3 du code de l'urbanisme). Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être appliquées sur les dispositions visées aux articles 3 à 13 du présent règlement.

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

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

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

ARTICLE 6 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

- L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable; dans le cadre de l'article R421-12-d du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, travaux divers et les modes d'occupation et d'utilisation du sol dans les espaces remarquables repérés au document graphique, sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés qui figurent au document graphique.
- Article L111-3 du code rural relatif au principe de réciprocité avec les bâtiments d'élevage
- Il y a lieu de préserver une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion, en application des articles L.215.18 et L212.2.2 du code de l'environnement.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC -

Cette zone recouvre les parties résidentielles de la commune dans la partie plaine. Elle est principalement destinée à la construction d'habitations. Le bâti se dispose essentiellement en ordre discontinu.

*Une partie de la zone UC est soumise à un **risque inondation** PPRI reporté par une trame sur le plan graphique et indicé **UCi***

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- les constructions, à destination de :
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt
- les carrières,
- les terrains de camping, ou de caravanning, les habitations légères de loisir (HLL)
- le stationnement des caravanes pratiqué isolement,

En **secteur UCi**, sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI.

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

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

- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

En **secteur UCi**, les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones concernées par le risque inondation sont soumises aux dispositions du PPRI.

Zone UC

Dans les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-7 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et des occupations et utilisation du sol sous les conditions suivantes :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m² ,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

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

Les voies dont la destination est de revenir dans le domaine public ne peuvent être envisagées en impasse sauf pour des raisons techniques empêchant toute autre disposition

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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

1 – Eau Potable

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

2- Assainissement eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3 – Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

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

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux sont ensevelis.

ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées **en recul par rapport à l'alignement à une distance minimale de :**

- **5m** de l'alignement des routes départementales
- **En limite ou à 5m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès)
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Si le recul est rendu nécessaire par le relief, l'adaptation à la voie, la présence d'un espace boisé classé, notamment
- Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

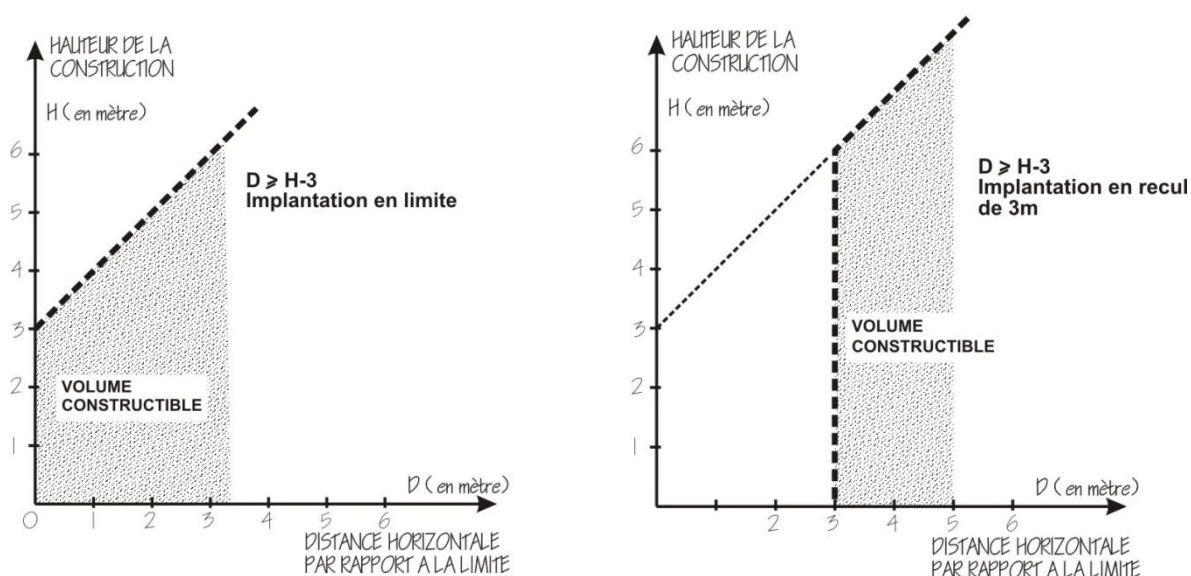
ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives –

Les constructions doivent s'implanter **sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait** des limites séparatives en respectant les règles suivantes :

- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3m au minimum.
- 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 marge de recul imposée

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

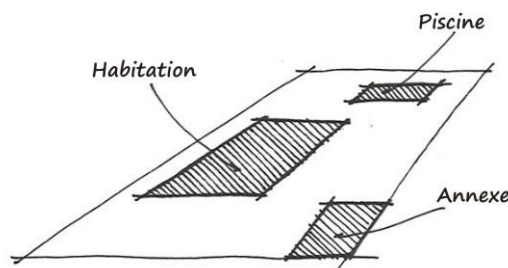


ARTICLE UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à un minimum de 2 m.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions -

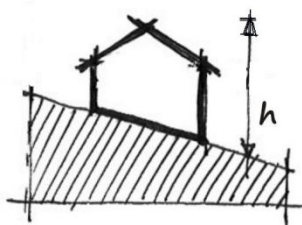
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties : habitation principales + annexes+ piscine*)



ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7m50 au faitage du toit**.

La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction



ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et 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'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si 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.

Volumes

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Pour les extensions des constructions existantes, ainsi que pour les annexes (garage, abri de jardin, etc...) les caractéristiques de la construction principale existante pourront être reconduites afin d'assurer l'homogénéité de l'ensemble.

Les façades

Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limité à deux (hors menuiseries et ferronneries)

Cf. palette de couleur en mairie

Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.

Les toitures

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) dépassant 20m² auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront au minimum 80% de l'ensemble de la toiture de l'habitation (hors annexe).

Pour les extensions ou réhabilitations des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m², existantes au jour de l'approbation du PLU, les pentes des toitures pourront avoir un pourcentage moins important pour des considérations techniques liées à la construction d'origine.

Les couvertures des toits en pente des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) de 60% mini et dépassant 20m², seront réalisées en tuiles de terre cuite ou en ardoises. Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale, en excluant les tuiles présentant de forts reliefs (tuile canal par exemple). Les couleurs claires sont exclues.

Dans le cas des extensions et des réfections de toitures existantes, le matériau d'origine pourra être repris. Les couleurs des matériaux de couvertures utilisés pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin, etc..) , et toutes les autres constructions seront traditionnelles (noir pour les ardoise, ou bleu ardoise, brun, rouge vieilli ou brun vieilli pour les tuiles). La couleur sera homogène.

Si la conception du bâtiment intègre des dispositifs qui favorisent une construction économe en énergie (toiture végétalisée, énergie solaire) , tout en ne dénaturant pas le site sur lequel elle est implantée, les dispositifs concernant les pentes des toitures peuvent ne pas être appliqués.

Clôtures :

Les clôtures sur espace public sont soit d'un mur bahut maçonné (de 80cm de haut maximum) surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage ou claustra bois, soit un simple grillage toute hauteur. L'idée est de laisser une certaine transparence et de ne pas occulter complètement la vue entre les espaces pour éviter le cloisonnement. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. 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.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m de haut. Elles ne doivent pas occulter totalement la vue entre espace public et espace privé. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.

En zone inondable les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement de l'eau.

En **secteur UCi** les clôtures seront conformes aux prescriptions du règlement du PPRI

ADOPTER LES COULEURS LOCALES

POUR LES FAÇADES

pour les couleurs exactes se référer à la colorithèque
● Echantillons non présents dans la colorithèque

POUR LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

par touches non dominantes

ferronneries seulement

QUELQUES HARMONIES POSSIBLES

à éviter association de couleur à connotation provençale

Atelier Architecture et Paysage 76 Ter B Rue d'Etigny 64000 PAU – Tél / Fax 05 59 62 18 74

ARTICLE UC 12 - Obligations imposées en matière 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.

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

Habitations et Hôtels :

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Commerces, Bureaux :

Une place pour 30 m² de plancher.

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

Lotissement :

Une demi-place par lot de lotissement prévu sur les espaces communs.

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

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

Les boisements, alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan comme «éléments du paysage», repérés en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts (à raison de 1 arbre minimum pour 4 places)

Pour toutes opérations d'urbanisation s'il existe des espaces libres communs (lotissement,...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine constructible. Ces espaces libres seront d'un seul tenant et formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

Les parties de terrain non construites (hors circulation et stationnement) doivent être végétalisées et comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

En zone **UC**, plus de 30% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée.

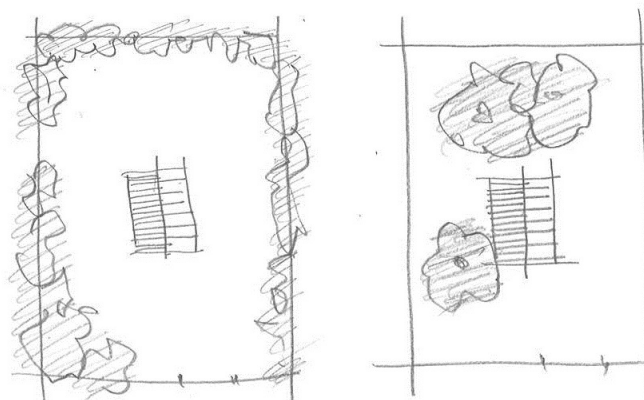


Illustration de l'intention de végétalisation :

- sur la gauche, espaces résiduels servant de calcul à la superficie végétalisée : situation à éviter
- sur la droite un parti d'aménagement végétal cohérent à valoriser

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Le COS est fixé à **0.30**

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD -

Cette zone recouvre les parties résidentielles de la commune dans la partie coteaux. Elle est principalement destinée à la construction d'habitations. Le bâti se dispose essentiellement en ordre discontinu.

Il est distingué :

- un secteur **UDp** correspond aux zones ou parties de zones de grande qualité paysagère (coteaux) dans lesquelles un minimum parcellaire est imposé correspondant au maintien du caractère paysager du secteur (en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme),
- Le **secteur UDdp** correspond aux secteurs qui répondent aux deux règles ci-dessus : L123-1-5-12° du CU et assainissement autonome.

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

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- *les constructions, à destination de :*
 - *industrie*
 - *exploitation agricole ou forestière*
 - *fonction d'entrepôt*
- *les carrières,*
- *les terrains de camping, ou de caravanning, les habitations légères de loisir (HLL)*

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

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

- l'extension du bâti agricole existant à la date d'approbation du PLU dans la limite de 100m² de surface supplémentaire
- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- 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 à la sécurité publique.
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

Dans les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-7 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et des occupations et utilisation du sol sous les conditions suivantes :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m² hors œuvre,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.

Zone UD

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

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

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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

1 – Eau Potable

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

2- Assainissement eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

En secteur UDdp, l'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes...

Notamment, les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.

3 – Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

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

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Il n'est pas fixé de règle excepté :

- dans le **secteur UDp**, dans lequel les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale de **2000m²** en application de l'article L 123-1-5-12° du code de l'urbanisme (loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003).
- dans le **secteur UDDp**, dans lequel les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale de **2000m²** pour la réalisation de l'assainissement autonome

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées **en recul par rapport à l'alignement à une distance minimale de :**

- **5m** de l'alignement des routes départementales
- **En limite ou à 5m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès)
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Si le recul est rendu nécessaire par le relief, l'adaptation à la voie, la présence d'un espace boisé classé, notamment

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

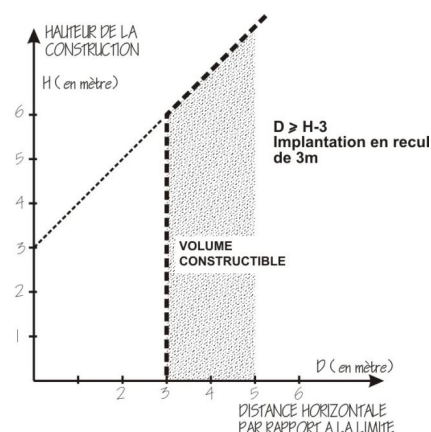
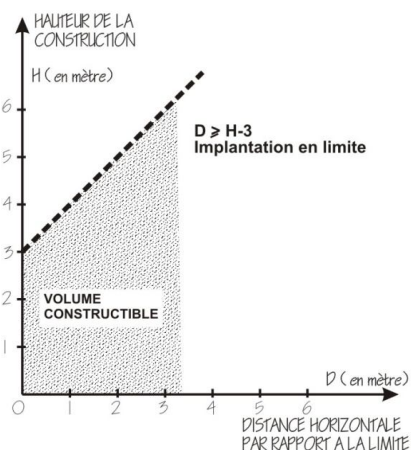
ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives –

Les constructions doivent s'implanter **sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait de 3m** des limites séparatives en respectant les règles suivantes :

- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3m au minimum.
- 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.

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

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 marge de recul imposée



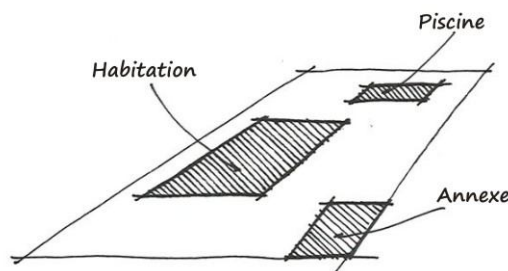
Zone UD

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à un minimum de 2 m

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions -

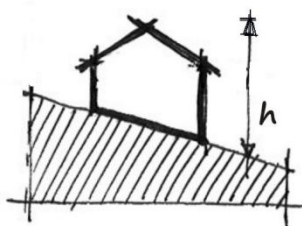
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **20%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties : habitation principales + annexes+ piscine*)



Exemple UDp et Udd : mini 2000m² soit emprise 400m²

ARTICLE UD 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7m50 au faitage du toit**.
La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction



ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur des constructions et 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'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si 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,

Zone UD

ainsi qu'à la sécurité publique.

Volumes

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Pour les extensions des constructions existantes, ainsi que pour les annexes (garage, abri de jardin, etc...) les caractéristiques de la construction principale existante pourront être reconduites afin d'assurer l'homogénéité de l'ensemble.

Les façades

Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limité à deux (hors menuiseries et ferronneries)

Cf. palette de couleur en mairie

Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.

Les toitures

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) dépassant 20m² auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront au minimum 80% de l'ensemble de la toiture de l'habitation (hors annexe).

Pour les extensions ou réhabilitations des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m², existantes au jour de l'approbation du PLU, les pentes des toitures pourront avoir un pourcentage moins important pour des considérations techniques liées à la construction d'origine.

Les couvertures des toits en pente des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) de 60% mini et dépassant 20m², seront réalisées en tuiles de terre cuite ou en ardoises. Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale, en excluant les tuiles présentant de forts reliefs (tuile canal par exemple). Les couleurs claires sont exclues.

Dans le cas des extensions et des réfections de toitures existantes, le matériau d'origine pourra être repris. Les couleurs des matériaux de couvertures utilisés pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin, etc..) , et toutes les autres constructions seront traditionnelles (noir pour les ardoises, ou bleu ardoise, brun, rouge vieilli ou brun vieilli pour les tuiles). La couleur sera homogène.

Si la conception du bâtiment intègre des dispositifs qui favorisent une construction économe en énergie, tout en ne dénaturant pas le site sur lequel elle est implantée, les dispositifs concernant les toitures peuvent ne pas être appliqués.

Si la conception du bâtiment intègre des dispositifs qui favorisent une construction économe en énergie (toiture végétalisée, énergie solaire) , tout en ne dénaturant pas le site sur lequel elle est implantée, les dispositifs concernant les pentes des toitures peuvent ne pas être appliqués.

Clôtures :

Les clôtures sur espace public sont soit d'un mur bahut (de 80cm de haut maximum) surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, soit un simple grillage toute hauteur. L'idée est de laisser une certaine transparence et de ne pas occulter complètement la vue entre les espaces pour éviter le cloisonnement. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. 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.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont proscrites. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.

En zone inondable les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement de l'eau.

ADOPTER LES COULEURS LOCALES

POUR LES FAÇADES

pour les couleurs exactes se référer à la colorithèque

● Echantillons non présents dans la colorithèque

POUR LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

par touches non dominantes

ferronneries seulement

QUELQUES HARMONIES POSSIBLES

à éviter association de couleur à connotation provençale

Atelier Architecture et Paysage 76 Ter B Rue d'Etigny 64000 PAU – Tél / Fax 05 59 62 18 74

ARTICLE UD 12 - Obligations imposées en matière 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.

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

Habitations et Hôtels :

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Commerces, Bureaux :

Une place pour 30 m² de plancher.

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

Lotissement :

Une demi-place par lot de lotissement prévu sur les espaces communs.

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

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

Les boisements, alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan comme «éléments du paysage» , repérés en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Des plantations peuvent être imposées pour des parking non couverts (à raison de 1 arbre minimum pour 4 places)

Pour toutes opérations d'urbanisation s'il existe des espaces libres communs (lotissement,...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine constructible. Ces espaces libres seront d'un seul tenant et formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées et comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

En zone **UD**, plus de 60% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE -

La zone UE est réservée aux équipements collectifs et se situent dans et aux abords du bourg.

*Il est distingué un secteur **UEeq**, destiné plus particulièrement au centre équestre*

*Une partie de la zone UE est soumise à un **risque inondation PPRI** reporté par une trame sur le plan graphique et indicé **UEi***

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

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **habitation, sauf locaux de gardiennage et sauf en secteur UEeq pour le gardiennage et l'hébergement lié à la fonction principale**
- **artisanat à l'exception de celles liées à la filière équine en secteur UEeq**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière sauf en secteur UEeq**
- **fonction d'entrepôt**

- les carrières,

- les terrains de camping, ou de caravanning, les habitations légères de loisir (HLL)
excepté en secteur UEeq

- le stationnement des caravanes pratiqué isolement,

En **secteur UEi**, sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI.

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

- **Le logement de gardiennage** lié et nécessaire aux activités et aux bâtiments d'exploitations doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 80m² de surface de plancher.
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- sur les parties situées **en zone inondables** le règlement du PPRI s'impose à celui du PLU

Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-7 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation ainsi que des éléments suivants :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m² de surface
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.
- En **secteur UEi** les règles du PPRI s'appliquent.
- En **secteur UEeq**, les habitations légères de loisir (HLL), le restauration et l'extension mesurée avec changement de destination des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU sous réserve de prendre en compte toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans l'environnement.

En **secteur UEi**, les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones concernées par le risque inondation sont soumises aux dispositions du PPRI.

ZONE UE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ; l'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

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

1 – Eau Potable

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

2- Assainissement eaux usées

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

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3- Eaux pluviales

- Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.
- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux. Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

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

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- En limite ou à **4m** à partir de l'alignement si la voie a plus de 10m de plate-forme
- En limite ou à **9m** de l'axe dans les autres cas

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public et d'intérêt collectif

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

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

Les constructions sont implantées ***en limite ou retrait des limites séparatives***, et dans ce cas à **4.00m au moins**,

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

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

Une distance de 4,00 m est imposée entre les constructions non contiguës,

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à **50%**

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions -

Sports et loisirs : la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **12.00m au faîtage du toit**

Autres constructions admises dans la zone : la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**

La limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels (cheminées, cages d'ascenseur, etc...)

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et 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.

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.

Aspect des constructions :

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 :

Les façades

Le nombre de matériau mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limité à deux.

Clôtures :

Les clôtures, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont proscrites. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.

En **secteur UEi** les clôtures seront conformes aux prescriptions du règlement du PPRI

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées en matière 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.

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

Habitations et Hôtels :

Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Commerces, Bureaux :

Une place pour 20 m² de surface de plancher

Autres constructions :

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

3 - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes. Dans les constructions de bâtiments collectifs ou de bureaux, ce stationnement devra être prévu dans un local spécifique.

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

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY -

La zone UY est réservée aux activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services, etc..)

Une partie de la zone UY est soumise à un **risque inondation** reporté par une trame sur le plan graphique (ne fait pas partie du PPRI)

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

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **habitation, sauf locaux de gardiennage**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **équipement collectif**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, ou de caravanning, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement,**

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

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

- **Le logement de gardiennage** lié et nécessaire aux activités et aux bâtiments d'exploitations de l'entreprise doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 80m² de surface de plancher
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Sur les parties situées **en zone inondables** le règlement du PPRI s'impose à celui du PLU

Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-7 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes ainsi que des éléments suivants :

- les aires de stationnement.

ZONE UY

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ; l'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

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

1 – Eau Potable

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

2- Assainissement eaux usées

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

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3- Eaux pluviales

- Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.
 - Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.
- Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

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

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées **en recul par rapport à l'alignement à une distance minimale de :**

- **5m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

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

Les constructions peuvent s'implanter **en limite) ou en retrait des limites séparatives, et dans ce cas à 4.00m au moins,**

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 5 mètres ($L=H - 5$) ou de 3 mètres si la limite séparative constitue une limite de zone ($L=H-3$). Un dépassement de 1m maximum de la hauteur autorisée au titre des alinéas précédents peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Tableau des concordances

<i>Tableau des concordances</i>	<i>Implantation de la construction</i>	<i>Hauteur maximum de la construction</i>
En limite	0 m	3 m
Distance minimale 3 m	à 4 m	7 m
	à 5 m	8 m
	à 6 m	9 m
	à 7 m	10 m
	à 8 m	11 m
	etc...	

$$L = H - 3m$$

<i>Tableau des concordances</i>	<i>Implantation de la construction</i>	<i>Hauteur maximum de la construction</i>
En limite	0 m	5 m
Distance minimale 5 m	à 5 m	10m
	à 6 m	11m
	à 7 m	12m
	etc...	

$$L = H - 5m$$

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

Une distance de 5m00 est imposée entre les constructions non contiguës, .

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60%**

ARTICLE UY 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **9.00m à l'égout du toit**
La limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels (*exemple : cheminée, tour technique, etc...*)

Le rez de chaussée des constructions doit être à une hauteur supérieure ou égale à la cote de la crue centennale (d'après étude hydraulique Sogelerg Ingenierie de 1999 « Zone inondable dans la ZAC Ayguelongue à Montardon). Tout niveau de plancher inférieur à la cote de la crue de référence est interdit (caves enterrées, sous sols, etc...).

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions et 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'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses

ZONE UY

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.

Aspect des constructions :

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 :

Les matériaux laissés nus alors qu'ils sont destinés à être enduits ou revêtus tels que parpaings de ciment, béton banché, etc. , en particulier sur les pignons aveugles en limite séparative, sont prohibés.

Aucun dépôt extérieur ne pourra être effectué sur les parcelles entre le bâtiment et la voie publique principale, les dépôts devront être réalisés sur les parties arrières

Coloration :

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).

Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées – Cahier et outils de recommandations paysagères et architecturales Phase N°2- COLORITHEQUE -

ADOPTER LES COULEURS LOCALES

POUR LES FAÇADES

pour les couleurs exactes se référer à la colorithèque

● Echantillons non présents dans la colorithèque

POUR LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

ferronneries seulement

QUELQUES HARMONIES POSSIBLES

à éviter association de couleur à connotation provençale

par touches non dominantes

Atelier Architecture et Paysage 76 ter B Rue d'Eligny 64000 PAU – Tél / Fax 05 59 62 18 74

ARTICLE UY 12 - Obligations imposées en matière 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.

Nombre de places de stationnement :

Habitat	Deux places par logement
Etablissement d'enseignement	Une place par classe et une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
Hébergement hôtelier, établissements de soins, et résidences de service.	Une place pour 80 m ² de plancher avec un minimum d'une pour une chambre d'hôtel ou unité d'accueil.
Commerce, services	Une place pour 30 m ² de plancher, avec un minimum d'une par commerce
Bureaux	Une place pour 20 m ² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau.
Atelier industriel, artisanat	Une place pour 50 m ² de plancher, avec un minimum de deux.
Entrepôts , stockage	Une place pour 150 m ² de plancher
Equipements culturels, sportifs sociaux	Une place pour 40 m ² de surface

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

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UY

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

*Cette zone est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme
Son ouverture est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaire et à la capacité d'accueil des équipements publics.*

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Le secteur 1AUy est un secteur à vocation d'activités

Le secteur 1AUi correspond à la partie de terrain située en zone inondable du PPRI

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

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- les constructions, à destination de :
 - industrie sauf en 1AUy
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt sauf en 1AUy
- les carrières,
- les terrains de camping, ou de caravanning, les habitations légères de loisir (HLL)
- le stationnement des caravanes pratiqué isolément,

En **secteur 1AUi** sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI.

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

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

- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- sur les parties situées **en zone inondables** le règlement du PPRI s'impose à celui du PLU

Dans les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-7 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et des occupations et utilisation du sol sous les conditions suivantes :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m² ,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

En **secteur 1AU** les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones concernées par le risque inondation sont soumises aux dispositions du PPRI.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

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

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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

1 – Eau Potable

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

2- Assainissement eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3 – Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

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

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées **en recul par rapport à l'alignement à une distance minimale de :**

- **5m** de l'alignement des routes départementales
- **En limite ou à 5m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès)
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Si le recul est rendu nécessaire par le relief, l'adaptation à la voie, la présence d'un espace boisé classé, notamment

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

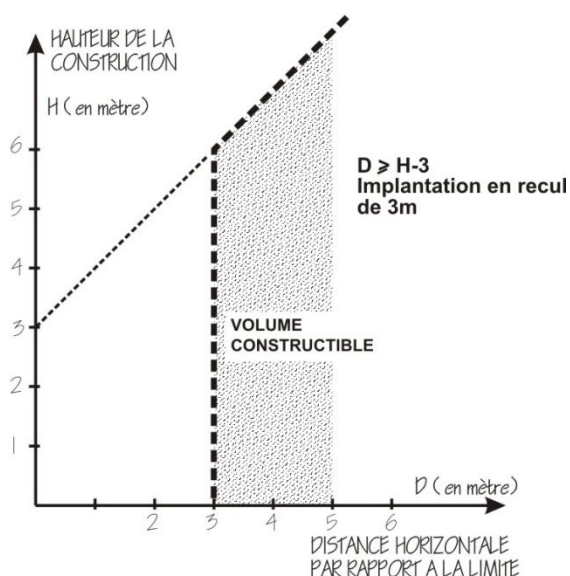
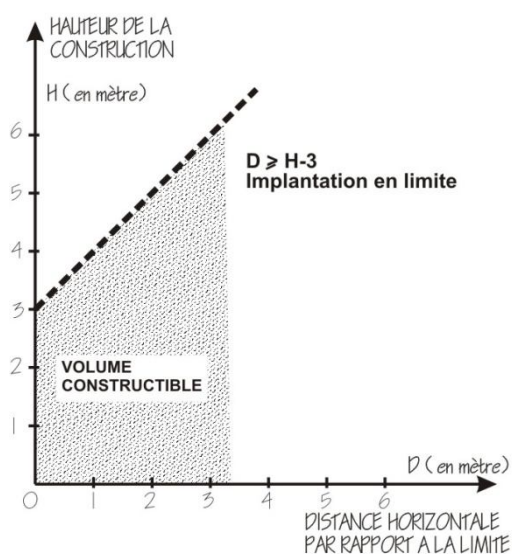
ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives –

Les constructions doivent s'implanter **sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait** des limites séparatives en respectant les règles suivantes :

- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3m au minimum.
- 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.

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

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 marge de recul imposée



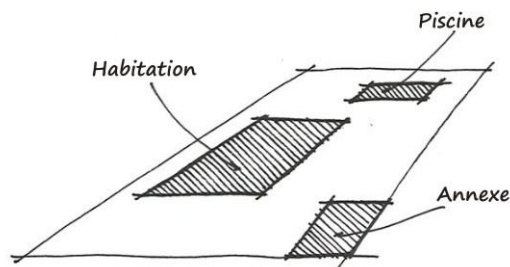
ARTICLE AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à un minimum de 2 m.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur: habitation principales + piscine + annexes*)

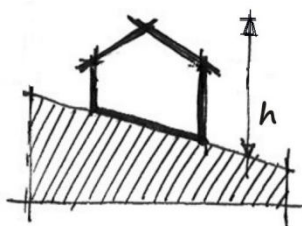
En **secteur 1AUy** l'emprise au sol est fixée à **50%**



ARTICLE AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **9m au faitage du toit**.

La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction



En **secteur 1AUy** la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **9.00m à l'égout du toit**

La limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels (exemple : cheminée, tour technique, etc...)

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et 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'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si 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.

Volumes

Zone 1AU

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Pour les extensions des constructions existantes, ainsi que pour les annexes (garage, abri de jardin, etc...) les caractéristiques de la construction principale existante pourront être reconduites afin d'assurer l'homogénéité de l'ensemble.

Les façades

Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limité à deux (hors menuiseries et ferronneries)

Cf. palette de couleur en mairie

Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.

Les toitures

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) dépassant 20m² auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront au minimum 80% de l'ensemble de la toiture de l'habitation (hors annexe).

Pour les extensions ou réhabilitations des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m², existantes au jour de l'approbation du PLU, les pentes des toitures pourront avoir un pourcentage moins important pour des considérations techniques liées à la construction d'origine.

Les couvertures des toits en pente des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) de 60% mini et dépassant 20m², seront réalisées en tuiles de terre cuite ou en ardoises. Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale, en excluant les tuiles présentant de forts reliefs (tuile canal par exemple). Les couleurs claires sont exclues.

Dans le cas des extensions et des réfections de toitures existantes, le matériau d'origine pourra être repris. Les couleurs des matériaux de couvertures utilisés pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin, etc..) , et toutes les autres constructions seront traditionnelles (noir pour les ardoise, ou bleu ardoise, brun, rouge vieilli ou brun vieilli pour les tuiles). La couleur sera homogène.

Si la conception du bâtiment intègre des dispositifs qui favorisent une construction économe en énergie, tout en ne dénaturant pas le site sur lequel elle est implantée, les dispositifs concernant les toitures peuvent ne pas être appliqués.

Si la conception du bâtiment intègre des dispositifs qui favorisent une construction économe en énergie (toiture végétalisée, énergie solaire) , tout en ne dénaturant pas le site sur lequel elle est implantée, les dispositifs concernant les pentes des toitures peuvent ne pas être appliqués.

Clôtures :

Les clôtures sur espace public sont soit d'un mur bahut (de 80cm de haut maximum) surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, soit un simple grillage toute hauteur. L'idée est de laisser une certaine transparence et de ne pas occulter complètement la vue entre les espaces pour éviter le cloisonnement. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. 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.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont proscrites. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.

En **secteur AUi** les clôtures seront conformes aux prescriptions du règlement du PPRI

ADOPTER LES COULEURS LOCALES

POUR LES FAÇADES

pour les couleurs exactes se référer à la colorithèque

● Echantillons non présents dans la colorithèque

POUR LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

par touches non dominantes

ferronneries seulement

QUELQUES HARMONIES POSSIBLES

à éviter association de couleur à connotation provençale

Atelier Architecture et Paysage 76 Ter B Rue d'Etigny 64000 PAU – Tél / Fax 05 59 62 18 74

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées en matière 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.

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

Habitations et Hôtels :

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Commerces, Bureaux :

Une place pour 30 m² de plancher.

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

Lotissement :

Une demi-place par lot de lotissement prévu sur les espaces communs.

3 - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans le cas de construction de logements collectifs avec une surface minimum de 1m² par logement

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

Les boisements, alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan comme «éléments du paysage», repérés en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts (à raison de 1 arbre minimum pour 4 places)

Pour toutes opérations d'urbanisation s'il existe des espaces libres communs (lotissement,...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine constructible. Ces espaces libres seront d'un seul tenant et formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

Les parties de terrain non construites (hors circulation et stationnement) doivent être végétalisées et comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

En zone **AU**, plus de 30% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Le COS est fixé à **0.50**

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole.

Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est distingué :

- un secteur **Aa** correspondant aux vastes espaces agricoles de la Plaine du Pont Long
- un secteur **Ag** correspondant aux espaces de l'Agrosite
- un secteur **Ae** destiné aux extensions et annexes des habitations existantes

*Cette zone est ponctuellement affectée par un **risque inondation**, précisé par une trame sur le plan de zonage informatif (pièce 4C du dossier de PLU)*

- un secteur **Ai** correspondant aux espaces situés en zone inondable du PPRI

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

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- **les constructions, à destination de :**

- **habitation**, excepté celles autorisées à l'article A2
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux sauf en secteur Ag**
- **commerce**
- **artisanat sauf en secteur Ag**
- **industrie**
- **fonction d'entrepôt**

- **les carrières,**

- **les terrains de camping, ou de caravanning, les habitations légères de loisir (HLL)**

- **le stationnement des caravanes pratiqué isolément,**

En **secteur Ai** sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI.

ARTICLE A 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 :

- en **secteur Aa**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), et **les bâtiments et installations** nécessaires à la production agricole et à la transformation sur place de celle-ci.
- en **secteur Ae, l'extension des habitations existantes** à la date d'approbation du PLU et **les annexes à l'habitation**,
 - **L'extension** à condition qu'elle soit accolée au bâtiment à usage d'habitation existant.
 - **L'annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, piscine etc..) dans la limite de 40m² de surface totale de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois.
 - **Le changement de destination en habitation**
- en secteurs **Ag**, les constructions à destination d'activités artisanales, de bureaux, les logements (internat, logement de fonction) et toutes autres constructions (salles de classes,...), sont autorisés à condition d'avoir un lien avec les activités du lycée agricole, l'activité agricole ou forestière, ainsi que l'Agrosite.

l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et ***les annexes à l'habitation***,

 - **L'extension** à condition qu'elle soit accolée au bâtiment à usage d'habitation existant.
 - **L'annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc..) dans la limite de 40m² de surface totale de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois.
 - **Le changement de destination en habitation**
- **les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole :**
 - * ***les bâtiments et installations*** doivent être nécessaires à la production agricole et à la transformation sur place de celle-ci.
 - * ***l'habitation*** des personnes exerçant directement une activité effective de production végétale ou animale, disposant de terres agricoles, bâtiments, cheptel et matériel, à condition qu'elle s'implante à 50 m maximum des bâtiments d'élevage.
 - * ***les installations nécessaires à la diversification*** des activités agricoles, à l'accueil à la ferme, (hébergements, vente directe, prestations diverses...) sous condition d'utilisation des bâtiments existants du corps de ferme ou d'implantation à 50 m maximum de ceux-ci.

Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée.

Des distances différentes aux distances de 50,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de topographie et d'accès.

En **secteur Ai** les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones concernées par le risque inondation sont soumises aux dispositions du PPRI.

Dans les « espaces libres » protégés, (cf. article 6-3 du préambule) repérés en application de l'article L123-1-5-7 du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts) où les constructions sont interdites sont seuls autorisés et soumis à conditions les ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble.

En secteur inondable, les occupations et utilisations du sols suivantes sont admises après vérification qu'elles n'aggravent pas le risque de façon significative et sous réserve que tous les éléments vulnérables et sensibles soient mis hors d'eau :

- les travaux ou ouvrages pour la création ou modification d'infrastructures publiques et de réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics (route, gaz, eau,...)
- les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque et ses conséquences sur les installations existantes
- les travaux sur les biens existants visant à la mise en sécurité des personnes (création d'une aire de refuge)

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

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

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

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

a) - Eaux usées -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis .

Notamment, les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

b) - Eaux pluviales -

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

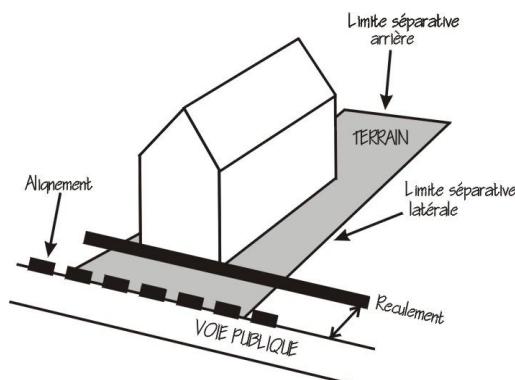
Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1 - Les constructions doivent s'implanter en reculement à une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement des voies



2 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ou si cela est justifié par des considérations techniques.

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

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

Les constructions peuvent s'implanter **en limite ou à 4m** au moins de ces limites.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3m, soit $L \geq H - 3 \text{ m}$.

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

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

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 m**.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions ne peut excéder **9m00 au faîtage**, sauf contraintes techniques particulières.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (mentionnes au i de l'article 123.11 du CU)

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

2 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si 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.

Les règles ci-dessous s'appliquent aux **parties de bâtiments d'habitation**

Volumes

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Les façades

Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limitée à deux.

Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.

Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sont applicables aux clôtures.

Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret bas, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. 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.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont proscrites. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.

Les clôtures en zone inondable (indiquées sur le plan de zonage informatif 4c du PLU) :

- *les clôtures seront réalisées sans mur bahut avec simple grillage et constitué d'un maillage d'au moins 10cm x 10cm et de poteaux distants au moins de deux mètres. Elles doivent être perméables et ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. Toute clôture végétale ou toute clôture pleine est interdite.*
- *Les clôtures des piscines ou autres installations dangereuses, nécessaires à la sécurité des personnes et répondant aux normes en vigueur, doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. Toute clôture pleine (panneaux transparents,...) est interdite.*

Zone A

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles d'activité agricole

Volumes

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

Les enduits doivent être de ton clair.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés ..

Les bardage métalliques doivent être pré laqués .

Les clôtures sont constituées d'un grillage .

Les toitures :

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

Coloration :

Les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites.

Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées – Cahier et outils de recommandations paysagères et architecturales

Phase N°2- COLORITHEQUE -

ADOPTER LES COULEURS LOCALES

POUR LES FAÇADES

pour les couleurs exactes se référer à la colorithèque
● Echantillons non présents dans la colorithèque

POUR LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

ferronneries seulement

QUELQUES HARMONIES POSSIBLES

à éviter association de couleur à connotation provençale

Atelier Architecture et Paysage 76 ter B Rue d'Eligny 64000 PAU – Tél / Fax 05 59 62 18 74

En **secteur Ai** les clôtures seront conformes aux prescriptions du règlement du PPRI

ARTICLE A 12 - 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.

Zone A

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les haies d'enceinte sont interdites.

Les boisements, alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan comme «éléments du paysage» , repérés en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

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

Il est distingué

- un **secteur Ns** à destination des équipements sportifs
- un **secteur Ni** correspond à la partie de terrain située en zone inondable du PPRI

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

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- **les constructions, à destination de :**
 - **Habitation** excepté celles autorisées à l'article N2
 - **hébergement hôtelier**
 - **bureaux**
 - **commerce**
 - **artisanat**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière** excepté les extensions indiquées à l'article N2
 - **fonction d'entrepôt**
- **équipement collectif** sauf en secteur Ns
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, ou de caravaning, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement,**

En **secteur Ni** sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI.

ZONE N

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

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

- les installations classées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- ***pour toutes les zones N*** les constructions et installations légères nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique,
- ***pour toutes les zones N*** les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface existante
- ***pour toutes les zones N*** les extensions et annexes (garages, abris, piscines,...) liées aux habitations existantes
- ***dans le secteur Ns*** les équipements collectifs à caractère sportif

Dans les « espaces libres » protégés, (cf. article 6-3 du préambule) repérés en application de l'article L123-1-5-7 du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts) les constructions sont interdites à l'exception

- des extensions mesurées et des annexes à l'habitation,
- des ouvrages publics et,
- des ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),

sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble

En ***secteur Ni*** les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones concernées par le risque inondation sont soumises aux dispositions du PPRI.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

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

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

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

a) - Eaux usées -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis .

Notamment, les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

b) - Eaux pluviales -

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N

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

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

- Les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de **5 m** par rapport à l'axe de la voie
- Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances ou des risques (notamment en bordure des cours d'eau).

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

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

- Les constructions sont implantées *sur la limite séparative ou à 3 m au moins* de cette limite.

- Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3m, soit $L \geq H - 3 \text{ m}$.

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 ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement de 3m.

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au minimum à **2 m**.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) - La hauteur d'une construction ne peut excéder **9m au faîtage**

2) - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

ZONE N

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (mentionnes au i de l'article 123.11 du CU)

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

2 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si 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.

Volumes

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Les façades

Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limité à deux.

Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.

Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sont applicables aux clôtures.

Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret bas , soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. 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.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont proscrites. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.

Les clôtures en zone inondable (indiquées sur le plan de zonage informatif 4c du PLU) :

- *les clôtures seront réalisées sans mur bahut avec simple grillage et constitué d'un maillage d'au moins 10cm x 10cm et de poteaux distants au moins de deux mètres. Elles doivent être perméables et ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. Toute clôture végétale ou toute clôture pleine est interdite.*
- *Les clôtures des piscines ou autres installations dangereuses, nécessaires à la sécurité des personnes et répondant aux normes en vigueur, doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. Toute clôture pleine (panneaux transparents,...) est interdite. Les abris de piscine ne sont pas autorisés.*

En **secteur Ni** les clôtures seront conformes aux prescriptions du règlement du PPRI

ADOPTER LES COULEURS LOCALES

POUR LES FAÇADES

pour les couleurs exactes se référer à la colorithèque

● Echantillons non présents dans la colorithèque

POUR LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

ferronneries seulement

QUELQUES HARMONIES POSSIBLES

à éviter association de couleur à connotation provençale

Atelier Architecture et Paysage 76 Ter B Rue d'Eligny 64000 PAU – Tél / Fax 05 59 62 18 74

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

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

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

2) – A titre indicatif, le cahier des préconisations des espèces locales

Les boisements, alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan comme «éléments du paysage», repérés en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

En secteur inondable peuvent être autorisés les aménagements de parcs, jardins et espaces verts, d'aires de loisirs et de sports ouverts au public sans construction de bâtiment. Le mobilier sportif, les jeux extérieurs, et les éléments accessoires (bancs, poubelles, tables,...) seront ancrés pour résister aux crues. Les constructions annexes (toilettes publiques et locaux techniques) ne devront pas dépasser 20m².

ZONE N

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N