

Commune de

# RONTIGNON



---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PROJET

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
en date du 14 juin 2016  
arrêtant le projet de plan local d'urbanisme (PLU).

---

### D- RÈGLEMENT

---



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes – rue Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX  
Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



# TABLE DES MATIÈRES

<b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....</b>	<b>11</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....</b>	<b>19</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY .....</b>	<b>28</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....</b>	<b>34</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A .....</b>	<b>42</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....</b>	<b>49</b>

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rontignon.

## ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

### 1) Indépendamment des dispositions du présent plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenu dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

#### ▪ Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

#### ▪ Article R. 111-4 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

#### ▪ Article R. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### ▪ Article R. 111-21 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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) D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles figurent les suivantes :

#### ▪ Article L. 111-13 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

Les dispositions applicables à ces voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'État."

#### ▪ Article L. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

▪ **Article L. 111-23 du code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

▪ **Article L421-5 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme**

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

▪ **Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation**

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

▪ **Article L. 421-7 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable**

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

▪ **Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme**

"À l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

**3) En outre, les annexes du présent plan local d'urbanisme (PLU) contiennent des dispositions qui peuvent affecter les possibilités de construire, telles que les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols. Par ailleurs, les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, peuvent dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation.**

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

---

**1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :**

▪ **Les zones urbaines U suivantes :**

- **La zone UA**, qui délimite le bourg ancien ; un secteur **UAi** est délimité : il identifie un risque de remontées de nappes ;

- **La zone UB**, qui délimite le cadre bâti à dominante pavillonnaire ; un secteur **UBi** est délimité : il identifie un risque de remontées de nappes ;
  - **La zone UY**, zone urbaine à vocation d'activité ; un secteur **UYe** est délimité, soumis aux prescriptions liées aux périmètres de protection de captage d'eau potable.
- **Les zones à urbaniser AU :**
- **Les zones AU** qui délimitent des terrains destinés à assurer le développement du bourg et où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun de ces secteurs ; deux secteurs y sont délimités :
    - **Le secteur AUa** où les possibilités de construire sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur considéré ;
    - **Le secteur AUb** présentant des règles de hauteur pour les constructions spécifiques.
- **Les zones agricoles A**, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique.
- **Les zones naturelles et forestières N**, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent les secteurs suivants :
- **Ne**, secteur soumis aux prescriptions liées aux périmètres de protection de captage d'eau potable ;
  - **Np**, secteur où les possibilités de construire sont limitées afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques ;
  - **Npe**, secteur soumis aux prescriptions liées aux périmètres de protection de captage d'eau potable et où les possibilités de construire sont limitées afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques ;
  - **Nh**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ;
  - **Nv**, secteur dédié à l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - **Nl**, secteur dédié aux activités de sports et loisirs ;
  - **Nle**, secteur soumis aux prescriptions liées aux périmètres de protection de captage d'eau potable et où dédié aux activités de sports et loisirs.

**2) Le présent plan local d'urbanisme (PLU) fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :**

DÉSIGNATION	DESTINATION	COLLECTIVITÉ OU ORGANISME PUBLIC BÉNÉFICIAIRE
1	Création d'un cheminement piéton (3 m d'emprise)	Commune de Rontignon
2	Création d'un cheminement piéton (3 m d'emprise)	Commune de Rontignon
3	Élargissement du chemin des sources (9 m d'emprise)	Commune de Rontignon
4	Élargissement rue du Vieux Bourg	Commune de Rontignon
5	Création d'un cheminement piéton (3 m d'emprise)	Commune de Rontignon
6	Création d'un cheminement piéton (3 m d'emprise)	Commune de Rontignon
7	Création d'un cheminement piéton (3 m d'emprise)	Commune de Rontignon
8	Création d'un cheminement piéton (3 m d'emprise)	Commune de Rontignon
9	Création d'une voirie communale (9 m d'emprise)	Commune de Rontignon
10	Création d'un cheminement piéton (3 m d'emprise)	Commune de Rontignon
11	Création d'un cheminement piéton (3 m d'emprise)	Commune de Rontignon
12	Création d'un cheminement piéton (3 m d'emprise)	Commune de Rontignon
13	Création d'un cheminement piéton (3 m d'emprise)	Commune de Rontignon

#### **ARTICLE 4 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Sur l'ensemble des zones définies par le plan local d'urbanisme (PLU), il est fait échec des dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

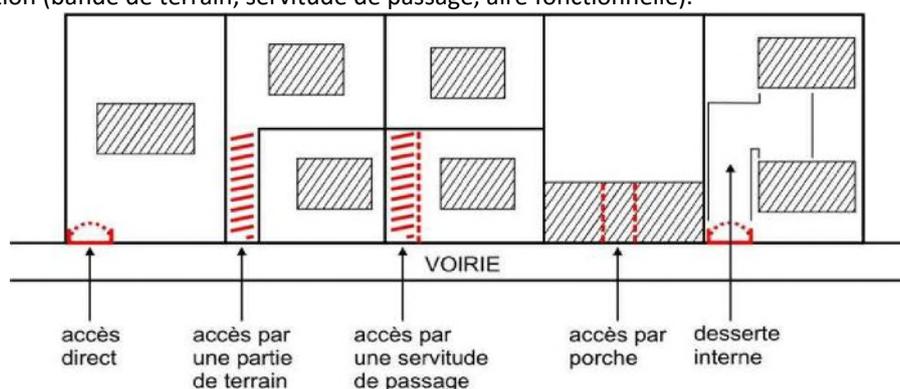
Ainsi, les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## ARTICLE 5 – LEXIQUE DE TERMES UTILISÉS DANS LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Le lexique ci-après a pour objet de préciser la portée de termes et notions techniques employés dans le présent règlement.

### ACCÈS

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert. L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).



### ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



### ADAPTATION ET EXTENSION MESURÉE DU BÂTI

L'adaptation ou la réfection doivent permettre de transformer une construction existante en fonction de nouveaux besoins.

L'extension correspond à l'agrandissement d'un bâtiment. Elle ne saurait avoir pour effet d'autoriser, sur un terrain déjà construit, une construction supplémentaire détachée de celles précédemment édifiées.

L'extension mesurée doit être appréciée en fonction :

- **De la dimension de la construction déjà existante** : ajouter 30 m<sup>2</sup> à un bâtiment de 1000 m<sup>2</sup> n'est pas la même chose qu'ajouter 30 m<sup>2</sup> à un bâtiment de 30 m<sup>2</sup> ;
- **Du site** : plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue et surtout les modalités de l'extension.

A priori, une extension reste mesurée dès lors que son emprise au sol n'excède pas 30% de celle qui préexistait.

L'extension ne s'applique qu'aux bâtiments existants. Une ruine n'est donc pas susceptible de faire l'objet de travaux d'agrandissement ou de transformation visant à améliorer le confort.

### ADAPTATION MINEURE

Assouplissement d'une règle rendu nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

### AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Creusement, élévation ou remblaiement volontaire d'un sol.

Le code de l'urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficies et leur profondeur ou hauteur.

## ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

La référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne s'applique donc que par rapport aux voies dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et ne peut pas l'être par rapport aux emprises publiques autres que des voies, dès lors qu'elles n'auraient pas été classées dans la voirie communale, ou par rapport aux limites des propriétés privées contiguës.

## BÂTIMENT

Construction couverte et close, comportant donc un certain volume, délimité par des éléments de construction (une simple emprise au sol au sol ne suffit pas : ainsi, des piscines non couvertes ou des pylônes électriques sont des constructions, sans être pour autant des bâtiments – Conseil d'État (1/6 SSR) 20/03/2013, Bressot).

## CHANGEMENT DE DESTINATION

Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une destination visée à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, à une autre destination mentionnée à cet article. Les changements de destination sont soumis à autorisation d'urbanisme.

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol (définie au titre du présent plan local d'urbanisme (PLU)) de la construction et la superficie du terrain d'assiette du projet.

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (article R.123-10 du code de l'urbanisme).

## ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par :

- Les constructions générant une emprise au sol,
- Les aires collectives de stationnement (supérieures à 3 places)
- Ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés.

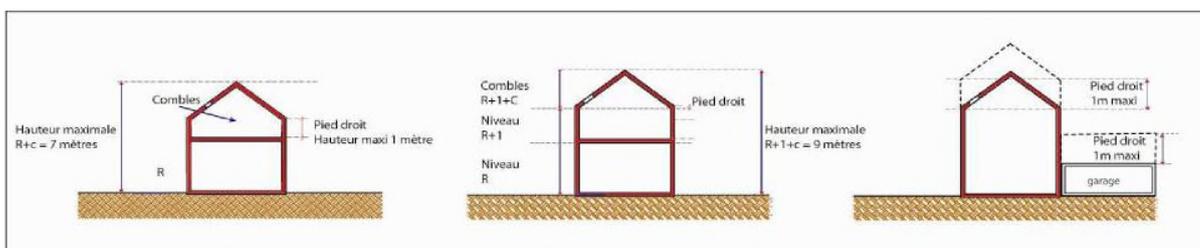
En ce qui concerne les accès, seuls sont pris en compte comme "non libres" les espaces à usage partagé (en indivision ou soumis à servitude de passage) qui sont nécessaires à la desserte de plusieurs terrains.

## COMBLE

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment à condition que le pied-droit ne dépasse pas 1 mètre.

Si le pied-droit présente une hauteur supérieure à 1 mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de la construction.



## CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE")

Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui - CAA Marseille, 28/09/2000).

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal (article R.421-14 d et R.421-17b du code de l'urbanisme).

### **DÉROGATION**

La dérogation consiste à autoriser, à l'occasion d'une décision relative à l'occupation des sols, la non application du règlement. L'utilisation des dérogations est interdite, sauf dans 3 cas :

- Dérogation accordée pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés suite à une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU,
- Dérogation pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU,
- Dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant

(article L.123-5, al 3 et 5 du code de l'urbanisme)

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions, y compris leurs annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteau de soutien, ainsi que des constructions ou parties de construction ne dépassant pas de plus de 0,6 mètre le sol naturel existant avant travaux.

### **EXISTANT**

Existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) : .....

### **HAUTEUR AU FAÎTAGE**

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **HAUTEUR DE FAÇADE**

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- À compter du sol existant avant travaux ;
- Jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées aux chapitres 2 et 3 du présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du plan local d'urbanisme (PLU).

### **MARGE DE REcul OU DE RETRAIT**

Distance de retrait minimale imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8), non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan par le biais d'un emplacement réservé.

### **NIVEAU**

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux ou parties de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1m de la cote de l'égout de la toiture (cf. définition combles), ni les mezzanines, ni les niveaux dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1,20 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

### **RETRAIT ET MODE DE CALCUL (H ET L)**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les saillies telles que les balcons, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps...

## **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction 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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

(article R.112-2 du code de l'urbanisme)

## **VOIE PUBLIQUE**

Voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée). Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

## **ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction dans une direction différente de celle faisant éventuellement l'objet d'une règle du présent plan local d'urbanisme (PLU), qu'ils aient pour effet un changement de destination de la construction ou non.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

## Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

## SECTION 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles ;
- Les installations et bâtiments agricoles nouveaux ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
  - Les parcs d'attractions,
  - Les golfs,
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme,
  - Les carrières.

### UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Dans les zones soumises au risque d'inondation, repérées au zonage, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

L'extension des bâtiments agricoles est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter 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.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Dans le secteur **UAi**, les occupations et utilisations du sol à destination d'habitation devront être surélevées de **0,50 mètre** vis-à-vis du sol naturel avec vide sanitaire, excepté les extensions de moins de **20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** et les annexes. Dans ce secteur, les caves sont interdites.

## **SECTION 2 - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

### **UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

#### ➤ **Voirie nouvelle**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture. Elles seront conformes à la réglementation en vigueur relative aux accès piétons et handicapés.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, elles devront être conçues, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, leurs caractéristiques devant permettre la satisfaction des règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur minimale de la plate-forme d'une voie en impasse autorisée à titre définitif ne pourra être inférieure à 4 mètres, trottoirs éventuels compris.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### ➤ **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### ➤ **Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### ➤ **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

### ➤ **Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Excepté dans le secteur **UAi**, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

**NB** : dans la pièce Annexe n° 18 sont indiquées les filières techniques d'infiltration préconisées.

### ➤ **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

## **UA5 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte future par la fibre optique.

## **SECTION 3 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Implantation par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique**

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'alignement de la voie ou de l'emprise publique doit être occupé :

- Soit par une façade d'un bâtiment (habitation et/ou annexes), à l'exception des saillies inférieures à 0,8 m telles que débords de toit, balcons, contreforts,
- Soit par un mur de clôture.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- En cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU,
- Si le terrain est desservi par plusieurs voies ou emprise publique,

- En cas d'une construction nouvelle sur un terrain disposant déjà d'un bâtiment ou d'un mur de clôture implanté à l'alignement,
- Pour les annexes<sup>(1)</sup>.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ces dernières peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

En outre, les annexes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## 2. Implantation par rapport aux emprises publiques

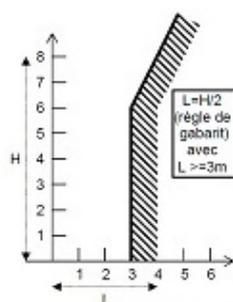
Il n'est pas fixé de règle.

### UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

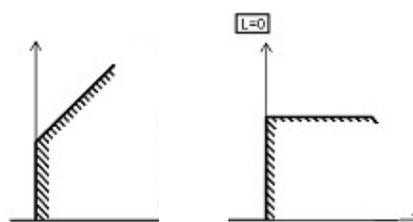
Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins **3 mètres**, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

En outre, toujours en cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ).



Implantation en recul



Sablière en limite

pignon en limite

Implantation en limite

Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés indifféremment en limite séparative ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

<sup>(1)</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

## UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Il n'est pas fixé de règle.

## UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

## UA10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser **10 mètres au faîtage**.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

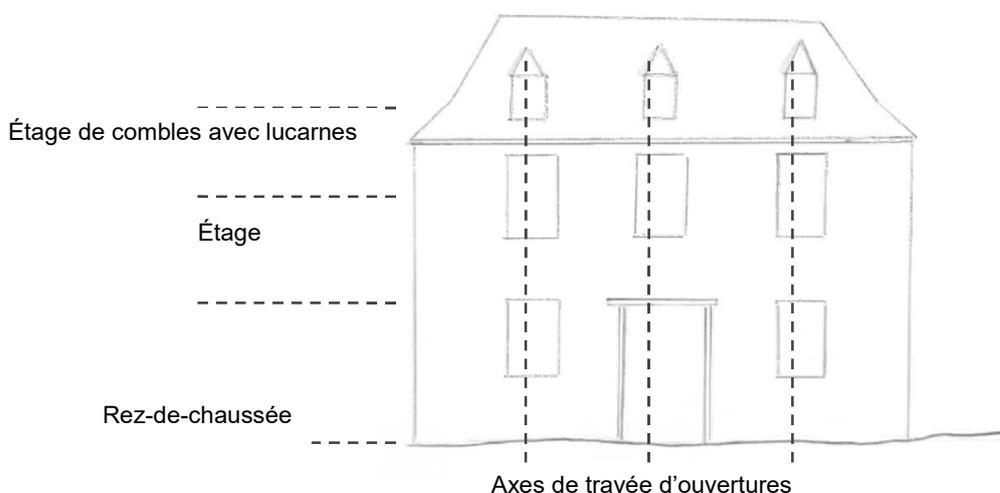
### 1. Dispositions pour les constructions existantes

#### 1.1 Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions ancienne devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux...

#### 1.2 Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Toute façade construite en maçonnerie (parpaings, briques) devra être protégée par un enduit couvrant.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

### 1.3 Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine ou être en ardoise naturelle ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les annexes devront être couvertes par des ardoises naturelles ou par des tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle, sauf dans l'hypothèse où la construction principale existante soit couverte par d'autres matériaux ; dans ce cas, les annexes pourront être couvertes par le même matériau que l'habitation principale.

En cas de rénovation de la toiture, le matériau de couverture pourra être le même que celui d'origine, à l'exception des bacs acier.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

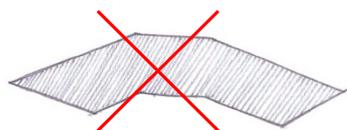
## 2. Dispositions pour les constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerces, bureaux ou d'hébergement hôtelier

### 2.1. Généralités

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

### 2.2. Volumétrie

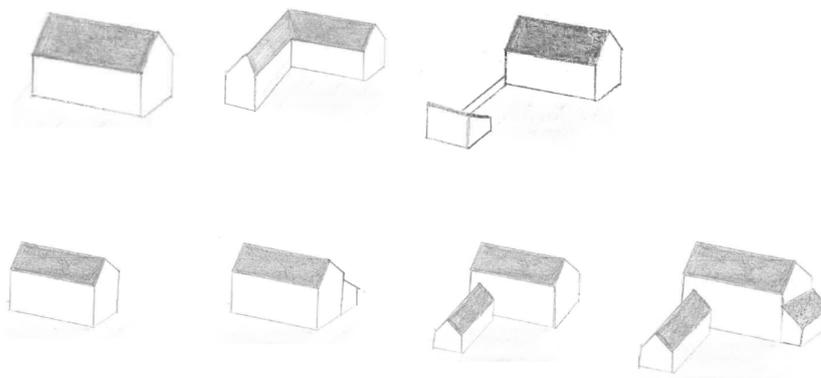
Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine du Gave de Pau.



*Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien*



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*



### 2.3. Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage).

Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

#### **2.4. Toitures**

##### **▪ Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol<sup>(2)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes<sup>(3)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes<sup>(3)</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture-terrasse.

##### **▪ Couverture**

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les bacs acier sont interdits.

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

#### **3. Clôtures**

Les clôtures devront être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. À ce titre, elles seront réalisées avec grillage simple, panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou persiennes sans mur bahut et/ou (doublées) d'une haie arbustive étudiée de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement. Ces haies arbustives seront composées d'espèces végétales composées, espacées de manière suffisante pour préserver les écoulements. En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, ces **clôtures ne pourront excéder 1,60 m de hauteur**.

**En limite de zone A et N**, les clôtures seront obligatoirement doublées de ce type de haies arbustives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublées de grillage, avec piquets de bois ou métal peint en noir ou fer foncé.

## **UA12- OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

### **➤ Stationnement automobiles**

Le permis ou la décision prise sur l'autorisation d'urbanisme peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de l'emprise totale des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

---

<sup>(2)</sup> L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, des marquises et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>(3)</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

➤ **Stationnement cycles :**

▪ **Bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation**

Les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement automobile individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

▪ **Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux**

Les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

**UA13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

Le taux d'imperméabilisation (Ti) maximum sera de 60%, calculé à partir des méthodes de calcul suivantes :

$$Ti = (Sa \times 100) / (\text{surface de la parcelle})$$

Avec Ti : taux d'imperméabilisation et Sa : surface active

Sa = somme des différents types de surfaces auxquels sont appliqués les coefficients de ruissellement suivants :

Type de surface (S)	Coefficient de ruissellement (C)
Pleine terre	0,05
Graviers ou assimilés	0,25
Terre végétale sur dalle	0,40
Toiture terrasse gravillonnée	0,70
Toitures	0,95
Voiries, allées et parking (bitume, béton, stabilisé)	0,95

$$Sa = (C_{\text{terre}} * S_{\text{terre}}) + (C_{\text{graviers}} * S_{\text{graviers}}) + (C_{\text{dalle}} * S_{\text{dalle}}) + (C_{\text{Tgrav}} * S_{\text{Tgrav}}) + (C_{\text{toiture}} * S_{\text{toiture}}) + (C_{\text{voirie}} * S_{\text{voirie}})$$

**UA14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

➤ **Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur**

Sur les immeubles bâtis anciens employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

➤ **Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des "énergies renouvelables" sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

## Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## SECTION 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles ;
- Les installations et bâtiments agricoles nouveaux ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
  - Les parcs d'attractions,
  - Les golfs,
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme,
  - Les carrières.

### UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Dans les zones soumises au risque d'inondation, repérées au zonage, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Dans la zone de servitudes d'utilité publique liée aux canalisations de transport de gaz haute pression enterrées, identifiée par une trame grisée au zonage, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec les prescriptions portés à la connaissance de la commune (voir courrier en annexe du plan local d'urbanisme (PLU)).

L'extension des bâtiments agricoles est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter 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.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Dans le secteur **UBi**, les occupations et utilisations du sol à destination d'habitation devront être surélevées de **0,50 mètre** vis-à-vis du sol naturel avec vide sanitaire, excepté les extensions **de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** et les annexes. Dans ce secteur, les caves sont interdites.

Dans le secteur **UBs**, les occupations et utilisations du sol ne seront autorisées que si elles sont en lien avec l'activité sociale et de santé en place sur ce secteur.

## **SECTION 2 - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

### **UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

#### ➤ **Voirie nouvelle**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture. Elles seront conformes à la réglementation en vigueur relative aux accès piétons et handicapés.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, elles devront être conçues, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, leurs caractéristiques devant permettre la satisfaction des règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur minimale de la plate-forme d'une voie en impasse autorisée à titre définitif ne pourra être inférieure à 4 mètres, trottoirs éventuels compris.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### ➤ **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

### ➤ Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### ➤ Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Excepté dans le secteur **UBi**, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

NB : dans la pièce Annexe n° 18 sont indiquées les filières techniques d'infiltration préconisées.

### ➤ Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

## **UB5 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte future par la fibre optique.

## **SECTION 3 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement, ou en **retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales et **d'au moins 3 mètres** par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans

le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

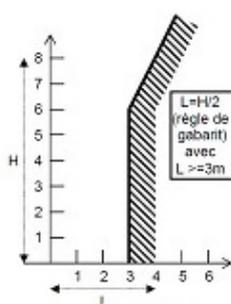
Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

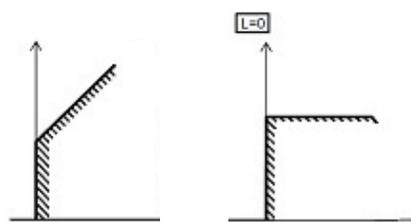
Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être **d'au moins 3 mètres**, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

En outre, toujours en cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ).



Implantation en recul



sablère en limite

pignon en limite

Implantation en limite

Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés indifféremment en limite séparative ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **UB8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

## **UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser **10 mètres au faitage**.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

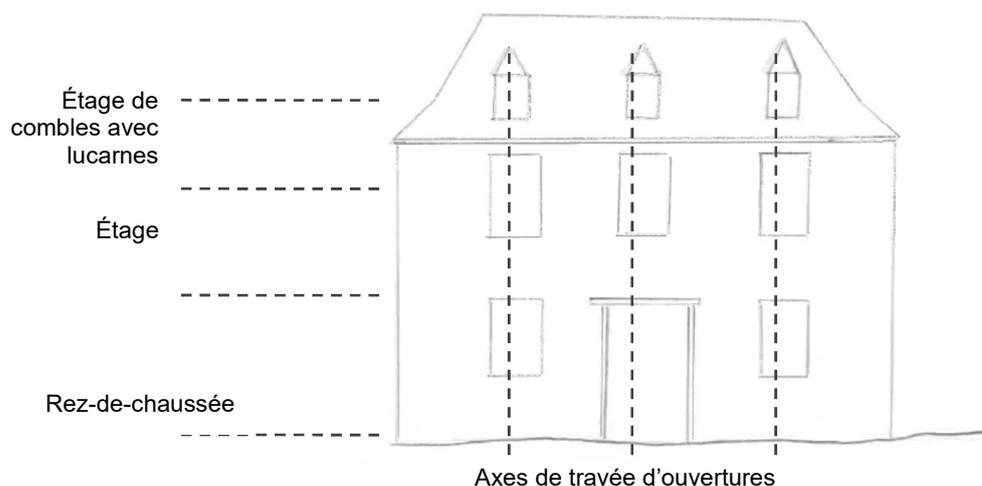
### 1. Dispositions pour les constructions existantes

#### 1.1 Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions ancienne devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux...

#### 1.2 Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Toute façade construite en maçonnerie (parpaings, briques) devra être protégée par un enduit couvrant.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

#### 1.3 Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine ou être en ardoise naturelle ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les annexes devront être couvertes par des ardoises naturelles ou par des tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle, sauf dans l'hypothèse où la construction principale existante soit couverte par d'autres matériaux ; dans ce cas, les annexes pourront être couvertes par le même matériau que l'habitation principale.

En cas de rénovation de la toiture, le matériau de couverture pourra être le même que celui d'origine, à l'exception des bacs acier.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

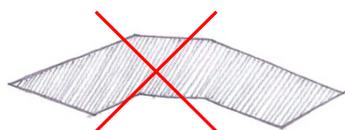
## **2. Dispositions pour les constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerces, bureaux ou d'hébergement hôtelier**

### **2.1. Généralités**

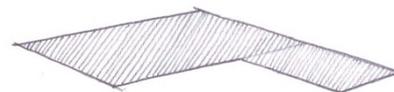
L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

### **2.2. Volumétrie**

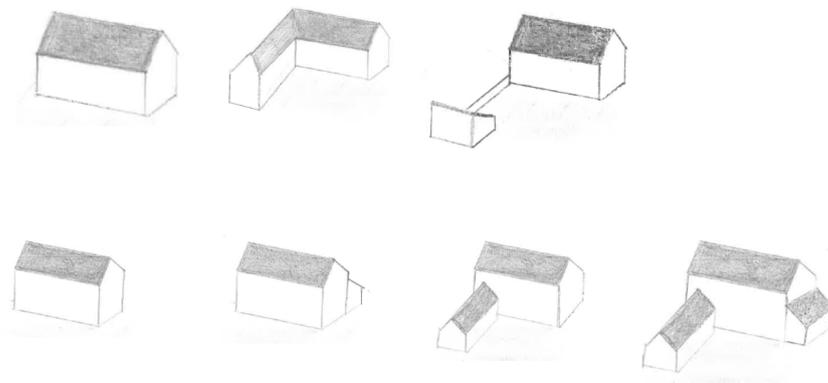
Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine du Gave de Pau.



*Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien*



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*



### **2.3. Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage).

Les Bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

### **2.4. Toitures**

#### **▪ Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol (4), le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes (5), l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes (4) peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

#### ▪ Couverture

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les bacs acier sont interdits.

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 3. Clôtures

Excepté dans les secteurs couverts par des zones hachurées vertes du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) où des dispositions contraires s'imposent, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent **ne pouvant être inférieur à 0,5 mètre et supérieur à 0,8 mètre**. À une hauteur d'0,8 mètre, le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une **hauteur totale de 1,60 m** ou être accompagné d'une haie mélangée. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).

En limites séparatives, la clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade. La hauteur totale des clôtures implantées en limite séparative ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

Dans les zones vert et vert rayé du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), les clôtures devront être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. À ce titre, elles seront réalisées avec grillage simple, panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou persiennes sans mur bahut et/ou (doublées) d'une haie arbustive étudiée de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement. Ces haies arbustives seront composées d'espèces végétales composées, espacées de manière suffisante pour préserver les écoulements (espacement minimum de 80 cm). En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, ces clôtures **ne pourront excéder 1,6 m de hauteur**.

**En limite de zone A et N**, les clôtures seront obligatoirement doublées de ce type de haies arbustives, d'une **hauteur maximale de 2 mètres**, éventuellement doublées de grillage, avec piquets de bois ou métal peint en noir ou fer foncé.

---

<sup>(4)</sup> L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, des marquises et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>(5)</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

## UB12- OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

---

### ➤ Stationnement automobiles

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Ne sont pas concernés par les dispositions suivantes du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'emprise au sol des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront à toute emprise au sol supplémentaire supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,30 mètres (2,60 mètres contre un mur ou une clôture, 2,90 mètres entre deux murs ou une clôture), une longueur de 5 mètres et une superficie de 21 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

#### ▪ Cas général

Il est exigé 1 place de stationnement véhicule pour 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- **Pour le logement** : pour les immeubles collectifs et les lotissements, cette norme n'est applicable que si le stationnement est conçu en parking collectif, et si les places ne sont pas attribuées. Dans les autres hypothèses, ainsi que pour les logements isolés, il sera appliqué 1 place de stationnement véhicule pour un logement inférieur ou égal à 4 pièces, et 2 places de stationnement véhicule au-delà.
- **Pour les opérations mixtes (logement-activités économiques)** : si les places ne sont pas attribuées, un abattement de 15 % sera autorisé sur le nombre de places nécessaires au logement, à condition que le nombre total de places exigées par l'opération soit supérieur au nombre de places nécessaires si les logements avaient été réalisés seuls.

#### ▪ Cas particuliers :

- **Hôtels** : 1 place de stationnement véhicule pour 2 chambres et un emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres ;
- **Équipements** : ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place pour 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est exigé.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement véhicule nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- Soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- Soit participer financièrement à la réalisation de parcs et places de stationnement véhicule publics en application de l'article R 332-17 et suivants du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise.

### ➤ Stationnement cycles

#### ▪ Bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation

Les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement automobile individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

▪ **Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux**

Les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

**UB13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

Le taux d'imperméabilisation maximum sera de 60%, calculé à partir des méthodes de calcul suivantes :

$$Ti = Sa \times 100 / \text{Surface de la parcelle}$$

avec Ti : taux d'imperméabilisation et Sa : surface active.

Sa = somme des différents types de surfaces auxquels sont appliqués les coefficients de ruissellement suivants :

Type de surface (S)	Coefficient de ruissellement (C)
Pleine terre	0,05
Graviers ou assimilés	0,25
Terre végétale sur dalle	0,40
Toiture terrasse gravillonnée	0,70
Toitures	0,95
Voiries, allées et parking (bitume, béton, stabilisé)	0,95

$$Sa = (C_{terre} * S_{terre}) + (C_{graviers} * S_{graviers}) + (C_{dalle} * S_{dalle}) + (C_{Tgrav} * S_{Tgrav}) + (C_{toiture} * S_{toiture}) + (C_{voirie} * S_{voirie})$$

**UB14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

➤ **Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

➤ **Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des "énergies renouvelables" sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

## Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, sont soumises aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## SECTION 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### UY1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY2 et des suivantes, dans le respect de la servitude liée au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable P14 :

- Les installations et bâtiments d'activités commerciales, artisanales, d'industrie, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à des équipements de loisirs sportifs ou culturel nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces activités récréatives ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

### UY2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones soumises au risque d'inondation, repérées au zonage, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Dans la zone de servitudes d'utilité publique liée aux canalisations de transport de gaz haute pression enterrées, identifiée par une trame grisée au zonage, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec les prescriptions portés à la connaissance de la commune (voir courrier en annexe du PLU).

Dans le secteur **UYe**, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions liées aux périmètres de protection du captage d'eau potable.

Les constructions et utilisations du sol sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (ou au secteur) permettant la desserte des constructions qui y sont admises.

Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension et que leur conception procède d'une architecture unifiée et harmonisée à celle de l'établissement auquel elles sont attachées.

## SECTION 2 - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### UY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements

envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles auront une largeur minimum de 10 mètres. Les normes relatives à l'accessibilité des personnes handicapées seront respectées.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, elles devront être conçues, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, leurs caractéristiques devant permettre la satisfaction des règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur minimale de la plate-forme d'une voie en impasse autorisée à titre définitif ne pourra être inférieure à 5 mètres, trottoirs éventuels compris.

#### **UY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Dans le secteur **UYe**, les conditions de desserte par les réseaux sont soumises aux prescriptions liées aux périmètres de protection du captage d'eau potable.

##### **1. Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### **2. Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau si celui-ci est réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

##### **3. Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

##### **4. Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

#### **UY5 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique.

## SECTION 3 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les bâtiments doivent être implantés en **retrait d'au moins 4 mètres** par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins 4 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

### UY7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être **d'au moins 3 mètres**, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

### UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Il n'est pas fixé de règle.

### UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

### UY10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser **10 mètres au faitage**.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

Un dépassement de 2 mètres pourra être accordé pour les constructions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, ainsi que les matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

### UY11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

Dans les zones soumises à risque d'inondation repérées au document graphique, les éléments de construction objets du présent article sont soumis aux dispositions édictées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

De même, dans le secteur **UYe**, les éléments de construction objets du présent article sont soumis aux prescriptions liées aux périmètres de protection du captage d'eau potable.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du site. En particulier, les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi les tons et matériaux susceptibles de ne pas établir de contraste choquant avec les autres constructions environnantes. Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant. Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène.

#### ➤ **Les façades**

Les façades latérales et arrière, et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale, même si elles utilisent des matériaux et un vocabulaire architectural différent.

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits.

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

#### ➤ **Les toitures**

Différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances ; les toitures terrasses sont autorisées.

#### ➤ **Les clôtures**

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

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

##### ▪ **Clôtures sur emprises et voies publiques**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis et/ou de haies vives d'espèces mélangées ; elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m. Les couleurs vertes ou assurant une insertion discrète dans le paysage seront retenues.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

À l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

##### ▪ **Clôtures sur limites séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; toutefois lorsqu'elles sont nécessaires, elles seront obligatoirement composées soit de haies vives soit de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis.

Les poteaux en bois ou béton sont interdits. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

En limite avec les zones N, les clôtures seront obligatoirement composées de haies vives d'espèces mélangées, éventuellement doublées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis. Les poteaux en bois ou béton sont interdits. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

#### ▪ **Quelle que soit la nature de la clôture**

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur leurs deux faces.

Les clôtures végétales seules ou en doublage sont autorisées.

Les haies vives seront composées d'essences locales mélangées (le cupressocyparis, les thuyas et les lauriers sont proscrits). Elles ne devront pas dépasser 2 mètres.

#### ➤ **Les enseignes**

Toute publicité est interdite sur le site à l'exception des enseignes de raison sociale.

Les enseignes seront :

- Soit intégrées aux façades ;
- Soit localisées sur un mur bahut à l'alignement (la longueur maximale est fixée à 4 mètres, la hauteur totale, muret compris, ne devra pas excéder 2 mètres).

Sur les bâtiments, seules seront admises des enseignes constituées de lettres ou signes sur les façades, dans la mesure où elles feront partie de la composition générale du bâtiment. Les critères pris en compte seront notamment les dimensions, l'emplacement, le graphisme, les couleurs.

## **UY12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,30 mètres (2,60 mètres contre un mur ou une clôture, 2,90 mètres entre deux murs ou une clôture), une longueur de 5 mètres et une superficie de 21 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il sera exigé, pour les constructions destinées :

- aux bureaux ou à des commerces, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'activité ;
- à l'artisanat, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'activité ;
- aux usines et aux entrepôts, d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...) avec un minimum de 1 place pour 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Si une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacun d'eux la norme qui lui est propre.

Le nombre de places de stationnement nécessaires aux équipements de loisirs sportifs et culturels sera apprécié en fonction des besoins de fonctionnement de ces activités.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement véhicule nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;

- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit participer financièrement à la réalisation de parcs et places de stationnement véhicule publics en application de l'article R 332-17 et suivants du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise.

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

➤ **Stationnement cycles :**

- Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux : les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

---

### **UY13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 emplacements.

Les dépôts de matériaux à l'air libre doivent être entourés d'une végétation arbustive persistante et dense afin de les occulter depuis les voies ouvertes au public.

---

### **UY14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

## Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## SECTION 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles ;
- Les installations et bâtiments agricoles ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
  - Les parcs d'attractions,
  - Les golfs,
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme,
  - Les carrières.

### AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### ➤ *Dans l'ensemble de la zone*

Dans les zones soumises au risque d'inondation, repérées au zonage, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Dans la zone de servitudes d'utilité publique liée aux canalisations de transport de gaz haute pression enterrées, identifiée par une trame grisée au zonage, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec les prescriptions portés à la connaissance de la commune (voir courrier en annexe du PLU).

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter 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.

➤ **Dans la zone AU et le secteur AUb**

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone permettant la desserte des constructions qui y sont admises.

➤ **Dans le secteur AUa**

Les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Dans tous les cas, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont autorisées qu'aux conditions supplémentaires indiquées ci-après :

- Les installations et bâtiments d'activités ou les équipements collectifs, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes ou à créer ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

## **SECTION 2 - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

### **AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

➤ **Voirie nouvelle**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture. Elles seront conformes à la réglementation en vigueur relative aux accès piétons et handicapés.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, elles devront être conçues, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, leurs caractéristiques devant permettre la satisfaction des règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur minimale de la plate-forme d'une voie en impasse autorisée à titre définitif ne pourra être inférieure à 4 mètres, trottoirs éventuels compris.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### ➤ **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

### ➤ **Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### ➤ **Eaux pluviales**

Excepté dans le secteur **AUb**, les eaux pluviales seront recueillies dans le bassin de rétention prévu à l'échelle de l'opération prévue sur ce dernier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur ce secteur.

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

NB : dans la pièce Annexe n° 18 sont indiquées les filières techniques d'infiltration préconisées.

### ➤ **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

## **AU5 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique.

## SECTION 3 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement, ou en **retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales et **d'au moins 3 mètres** par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

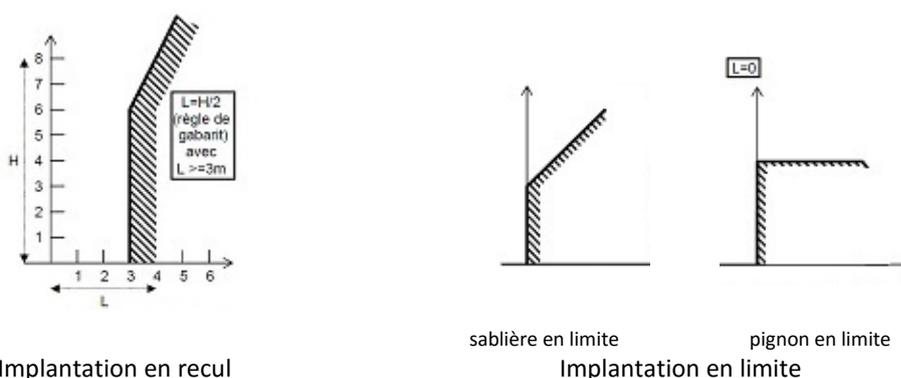
Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être **d'au moins 3 mètres**, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

En outre, toujours en cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ).



Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés indifféremment en limite séparative ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## AU8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Il n'est pas fixé de règle.

## AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

## AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### ➤ **Dans l'ensemble de la zone, excepté dans les secteurs AUa et AUb**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

### ➤ **Dans les secteurs AUa et AUb**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres, au faîtage pour les constructions présentant des toitures en pentes, ou à l'acrotère pour les constructions présentant une toiture-terrasse.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

### ➤ **Pour l'ensemble de la zone**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

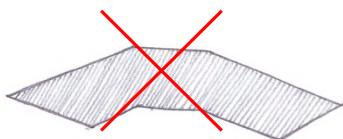
### **Dispositions pour les constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerces, bureaux ou d'hébergement hôtelier :**

#### ➤ **Généralités**

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

#### ➤ **Volumétrie**

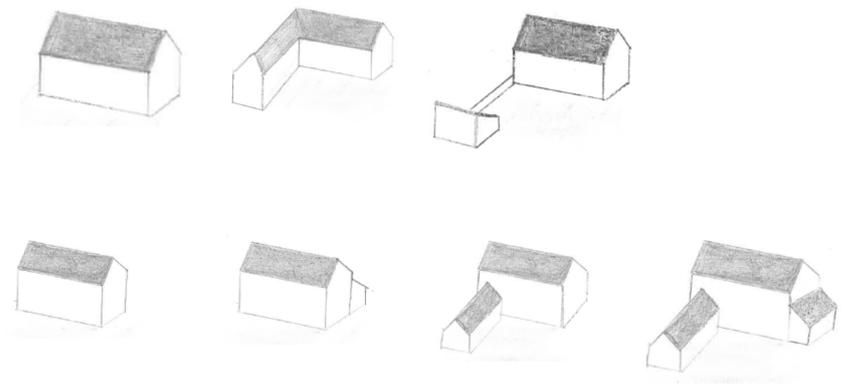
Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine du Gave de Pau.



*Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien*



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*



### ➤ **Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage

Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

### ➤ **Toitures**

#### ▪ **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

#### - **Dans l'ensemble de la zone, excepté dans les secteurs AUa et AUb**

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol<sup>(6)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes<sup>(7)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes<sup>(7)</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

#### - **Dans les secteurs AUa et AUb**

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes ou être abrité par une toiture terrasse.

S'agissant des toitures en pente et des annexes<sup>(7)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes<sup>(7)</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

#### ▪ **Couverture**

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les bacs acier sont interdits.

<sup>(6)</sup> L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, des marquises et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>(7)</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

#### ➤ **Clôtures**

Les clôtures devront être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. À ce titre, elles seront réalisées avec grillage simple, panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou persiennes sans mur bahut et/ou (doublées) d'une haie arbustive étudiée de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement. Ces haies arbustives seront composées d'espèces végétales composées, espacées de manière suffisante pour préserver les écoulements. En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, ces clôtures **ne pourront excéder 1,6 m de hauteur**.

**En limite de zone A et N**, les clôtures seront obligatoirement doublées de ce type de haies arbustives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublées de grillage, avec piquets de bois ou métal peint en noir ou fer foncé.

## **AU12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

#### ➤ **Stationnement automobiles**

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Ne sont pas concernés par les dispositions suivantes du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'emprise au sol des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront à toute emprise au sol supplémentaire supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,30 mètres (2,60 mètres contre un mur ou une clôture, 2,90 mètres entre deux murs ou une clôture), une longueur de 5 mètres et une superficie de 21 m<sup>2</sup> y compris les accès.

**Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :**

#### ▪ **Cas général :**

Il est exigé 1 place de stationnement véhicule pour 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- **Pour le logement :** pour les immeubles collectifs et les lotissements, cette norme n'est applicable que si le stationnement est conçu en parking collectif, et si les places ne sont pas attribuées. Dans les autres hypothèses, ainsi que pour les logements isolés, il sera appliqué 1 place de stationnement véhicule pour un logement inférieur ou égal à 4 pièces, et 2 places de stationnement véhicule au-delà.
- **Pour les opérations mixtes (logement-activités économiques) :** si les places ne sont pas attribuées, un abattement de 15 % sera autorisé sur le nombre de places nécessaires au logement, à condition que le nombre total de places exigées par l'opération soit supérieur au nombre de places nécessaires si les logements avaient été réalisés seuls.

#### ▪ **Cas particuliers :**

- **Hôtels :** 1 place de stationnement véhicule pour 2 chambres et un emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres ;
- **Équipements :** ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place pour 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est exigé.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement véhicule nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;

- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit participer financièrement à la réalisation de parcs et places de stationnement véhicule publics en application de l'article R 332-17 et suivants du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise.

➤ **Stationnement cycles**

▪ **Bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation**

Les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement automobile individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

▪ **Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux**

Les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

**AU13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

Le taux d'imperméabilisation maximum sera de 60%, calculé à partir des méthodes de calcul suivantes :

$$Ti = Sa \times 100 / \text{Surface de la parcelle}$$

avec Ti : taux d'imperméabilisation et Sa : surface active.

Sa = somme des différents types de surfaces auxquels sont appliqués les coefficients de ruissellement suivants :

Type de surface (S)	Coefficient de ruissellement (C)
Pleine terre	0,05
Graviers ou assimilés	0,25
Terre végétale sur dalle	0,40
Toiture terrasse gravillonnée	0,70
Toitures	0,95
Voiries, allées et parking (bitume, béton, stabilisé)	0,95

$$Sa = (C_{\text{terre}} * S_{\text{terre}}) + (C_{\text{graviers}} * S_{\text{graviers}}) + (C_{\text{dalle}} * S_{\text{dalle}}) + (C_{\text{Tgrav}} * S_{\text{Tgrav}}) + (C_{\text{toiture}} * S_{\text{toiture}}) + (C_{\text{voirie}} * S_{\text{voirie}})$$

**AU14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des "énergies renouvelables" sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

## Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## SECTION 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2 et des suivantes :

#### ➤ *Dans l'ensemble de la zone :*

- Les travaux d'adaptation, ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent plan local d'urbanisme (PLU) ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les annexes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien), et à la condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de l'habitation principale (30 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;
- Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le zonage et en vue des destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier (gîtes ruraux) et bureaux.

### A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones soumises au risque d'inondation, repérées au zonage, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Dans la zone de servitudes d'utilité publique liée aux canalisations de transport de gaz haute pression enterrées, identifiée par une trame grisée au zonage, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec les prescriptions portés à la connaissance de la commune (voir courrier en annexe du PLU).

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge.

#### **Sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;

- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale ou forestière ;
- Les installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et les installations de vente sur place, à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Les habitations des personnes, à condition qu'elles soient liées directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité agricole, et qu'elles soient situées à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;
- Le stationnement isolé des caravanes est autorisé s'il constitue l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## **SECTION 2 - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

### **A3 – CONDITION DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **A4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **➤ Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'utilisation d'un captage privé (forage, puits, source) est autorisée dans les conditions réglementaires de la salubrité publique.

#### **➤ Eaux usées**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

#### **➤ Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

NB : dans la pièce Annexe n° 18 sont indiquées les filières techniques d'infiltration préconisées.

## **A5 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Non règlementé

## **SECTION 3 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

Les bâtiments doivent être implantés en **retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à la limite des routes départementales et à l'alignement ou en **retrait d'au moins 4 mètres** par rapport à la limite des autres voies. Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU), excepté pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

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

Un dépassement d'un mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent sera accepté pour les pignons implantés en limite. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande des 3 mètres à partir de la limite séparative

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **A10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **➤ Constructions à usage d'habitation**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser **10 mètres au faitage**.

Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes ; cependant, dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres au faitage, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur des annexes à la construction principale, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

➤ **Constructions à usage agricole**

**Les constructions à usage agricole ne peuvent excéder 15 mètres au faîtage.**

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **A11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

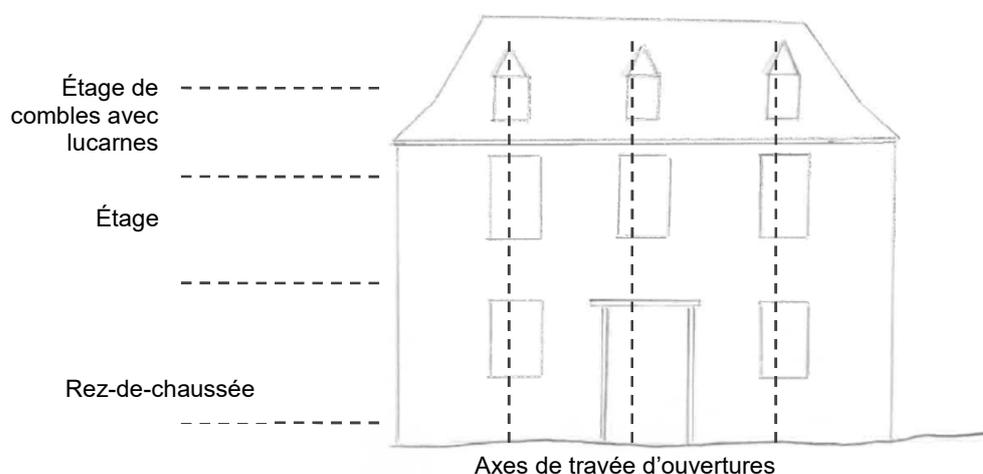
### **1. Dispositions pour les constructions existantes**

➤ **Généralités**

La réhabilitation ou la restauration des constructions ancienne devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux...

➤ **Façades**

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Toute façade construite en maçonnerie (parpaings, briques) devra être protégée par un enduit couvrant.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

## ➤ Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine ou être en ardoise naturelle ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les annexes devront être couvertes par des ardoises naturelles ou par des tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle, sauf dans l'hypothèse où la construction principale existante soit couverte par d'autres matériaux ; dans ce cas, les annexes pourront être couvertes par le même matériau que l'habitation principale.

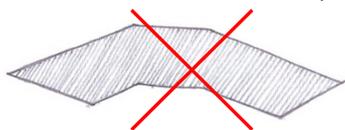
En cas de rénovation de la toiture, le matériau de couverture pourra être le même que celui d'origine, à l'exception des bacs acier.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

## 2. Dispositions pour les constructions nouvelles à destination d'habitation

### ➤ Volumétrie

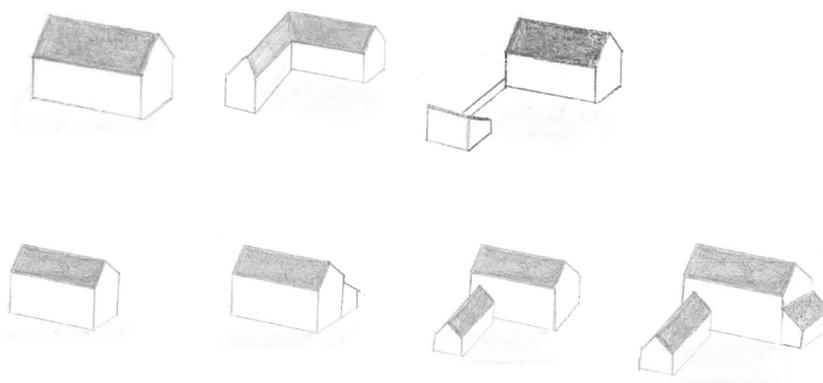
Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine du Gave de Pau.



*Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien*



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*



### ➤ Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage).

Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

## ➤ Toitures

### ▪ Pente

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol<sup>(8)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes<sup>(9)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes<sup>(9)</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

### ▪ Couverture

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les bacs acier sont interdits.

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

## **3. Dispositions pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou forestière**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

### ➤ Toiture

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, sur un minimum de 75% de la toiture.

Pour les bâtiments agricoles les couvertures métalliques de couleur mate pourront être utilisées dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle.

### ➤ Murs

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés ou en matériaux composites, ... est interdit.

Les bardages métalliques de couleur claire (blanc, beige, ...) devront être peints dans des tons sombres, non réfléchissants (gris, vert, marron). Les bardages en bois pourront être peints dans ces mêmes teintes ou laissés en bois "naturel".

### ➤ Clôtures

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

## **A12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

---

<sup>(8)</sup> L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, des marquises et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>(9)</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

## **A13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

Tout projet de bâtiment à destination d’habitation ou agricole ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d’intérêt collectif doit être accompagné d’aménagements paysagers destinés à en assurer l’insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d’ouvrages d’infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d’eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l’environnement naturel pour en limiter l’impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d’arbres et de haies arbustives d’essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

### **➤ Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu’élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sur une superficie limitée à l’emprise au sol des aménagements ou constructions autorisés et sous réserve du boisement d’une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Par ailleurs, ces espaces boisés protégés (hormis les ripisylves) peuvent faire l’objet d’un défrichement pour des aménagements agricoles (réorganisation du parcellaire à des fins d’exploitation agricole) dans la limite de 10 % de la superficie protégée sur le terrain concerné à la date d’entrée en vigueur du PLU.

Les coupes et abattages d’arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d’accessibilité, de réaménagement ou de vieillissement et, dans le cas de bois et forêts destinés à l’exploitation sylvicole, pour favoriser le développement des boisements en place, ou leur remplacement dans des conditions satisfaisantes en vue de satisfaire aux règles en matière de sylviculture et de récolte des produits.

Dans le cas d’un projet de bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d’un cours d’eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d’eau ;
- prévoir et permettre le maintien d’une couverture végétale permanente composée d’espèces herbacées, arbustives ou arborescentes de type champêtre sur une largeur d’au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d’équilibre du cours d’eau.

## **A14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l’installation de matériels utilisant des "énergies renouvelables" sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l’usage d’énergies alternatives, feront l’objet d’une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

## Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Dans les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.130-1 dudit code.

## SECTION 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

### N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Dans les zones soumises au risque d'inondation, repérées au zonage, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Dans la zone de servitudes d'utilité publique liée aux canalisations de transport de gaz haute pression enterrées, identifiée par une trame grisée au zonage, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec les prescriptions portés à la connaissance de la commune (voir courrier en annexe du plan local d'urbanisme (PLU)).

De plus, sont autorisés :

▪ **Dans l'ensemble de la zone :**

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge ;
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent plan local d'urbanisme (PLU) ;

▪ **Dans la zone N :**

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les annexes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU) (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien), et à la condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de l'habitation principale (30 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;
- Les travaux exécutés sur des bâtiments et installations agricoles existants ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU) ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone ;
  - Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le zonage et en vue des destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier (gîtes ruraux) et bureaux.
- **Dans le secteur Np :**
    - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en rapport avec la vocation de la zone, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone.
- **Dans le secteur Nv :**
    - Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
    - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone.
- **Dans le secteur Nh :**
    - Les constructions à usage d'habitation, à condition que le projet n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement ;
    - Les installations et bâtiments à destination de bureaux, commerces ou d'activités artisanale, les installations classées soumises à autorisation (relevant de destinations autorisées) sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.
- **Dans le secteur NI :**
    - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
    - L'aménagement de parcs, jardins, espaces verts, aires de jeux et de sport ;
    - Les constructions et installations nécessaires à l'activité de sports et loisirs ;
    - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes ;
- **Dans les secteurs Ne, Nle et Npe,** les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des périmètres de protection rapprochée des puits utilisés pour l'eau potable.

## **SECTION 2 - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

### **N3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies repérées au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

## **N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

Dans les secteurs **Ne, Npe et Nle**, les conditions de desserte par les réseaux sont soumises aux prescriptions liées aux périmètres de protection du captage d'eau potable.

### **1. Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'utilisation d'un captage privé (forage, puits, source) est autorisée dans les conditions réglementaires de la salubrité publique.

### **2. Eaux usées**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

### **3. Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés.

**NB** : dans la pièce Annexe n° 18 sont indiquées les filières techniques d'infiltration préconisées.

## **N5 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION 3 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

Les bâtiments doivent être implantés **en retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales et **d'au moins 4 mètres** par rapport à la limite de la chaussée des autres voies.

Cette règle s'applique pour les annexes et l'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU). Toutefois, elle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

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

Un dépassement d'un mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent sera accepté pour les pignons implantés en limite. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande des 3 mètres à partir de la limite séparative

Cette règle s'applique pour les annexes et l'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU). Toutefois, elle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les extensions sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol maximale n'excède pas 50 m<sup>2</sup>,

Les annexes sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU) (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à la condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de l'habitation principale (30 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques).

## **N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Constructions à usage d'habitation :**

#### **▪ Dans l'ensemble de la zone, exceptée dans le secteur Nh**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser **10 mètres au faitage**.

Ces règles s'appliquent pour l'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU), excepté pour l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres au faitage : dans ce cas, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur des annexes à la construction principale, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres au faitage ou 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

#### **▪ Dans la zone Nh**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser **7 mètres au faitage**.

Ces règles s'appliquent pour l'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU), excepté pour l'extension d'une construction existante haute de plus de 7 mètres au faîtage : dans ce cas, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur des annexes à la construction principale, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

## **N11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Dans les zones soumises à risque d'inondation repérées au document graphique, les éléments de construction objets du présent article sont soumis aux dispositions édictées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

De même, **dans les secteurs Ne, Npe et Nle**, les éléments de construction objets du présent article sont soumis aux prescriptions liées aux périmètres de protection du captage d'eau potable.

➤ **Dans l'ensemble de la zone, excepté pour le secteur NI et Nv :**

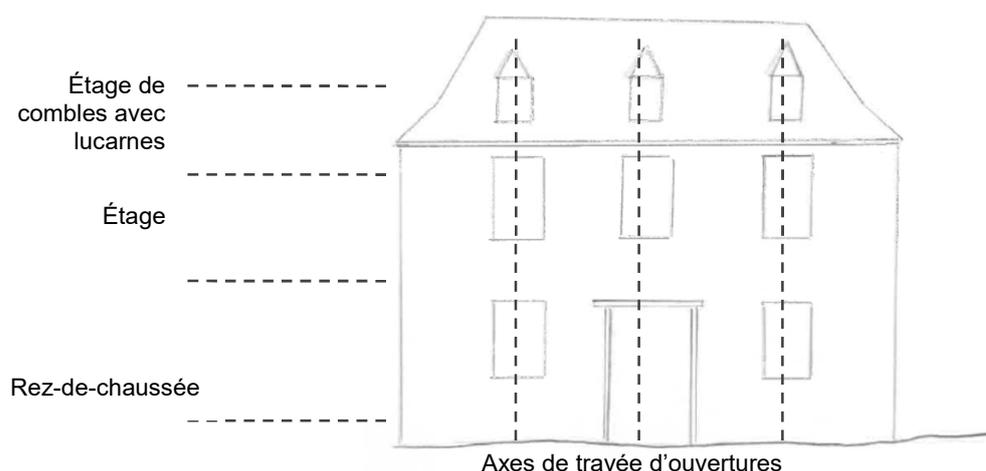
▪ **Dispositions pour les constructions existantes :**

- **Généralités**

La réhabilitation ou la restauration des constructions ancienne devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux...

- **Façades**

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Toute façade construite en maçonnerie (parpaings, briques) devra être protégée par un enduit couvrant.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

#### - Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine ou être en ardoise naturelle ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les annexes devront être couvertes par des ardoises naturelles ou par des tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle, sauf dans l'hypothèse où la construction principale existante soit couverte par d'autres matériaux ; dans ce cas, les annexes pourront être couvertes par le même matériau que l'habitation principale.

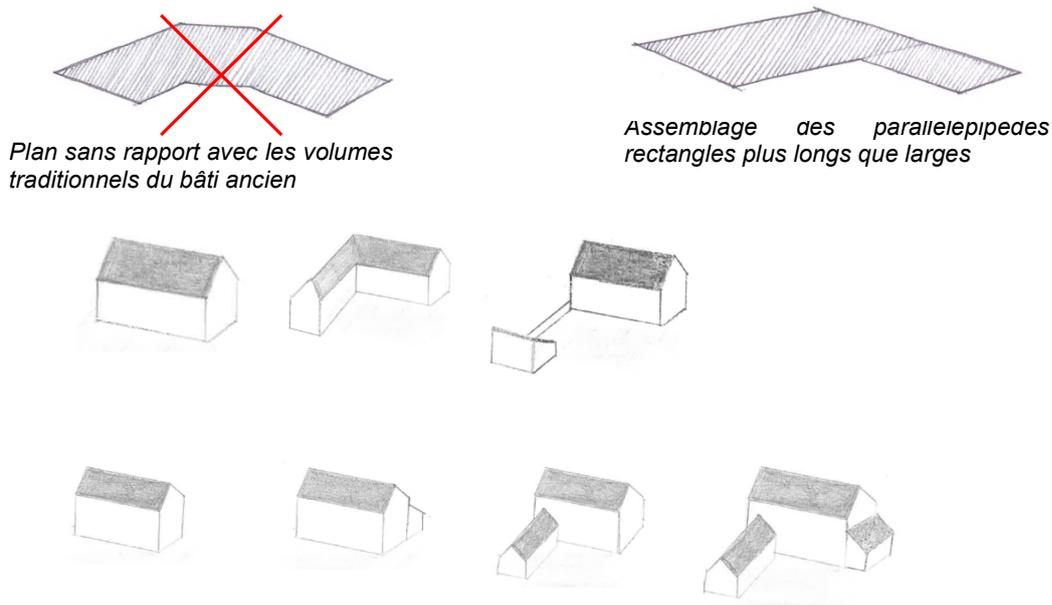
En cas de rénovation de la toiture, le matériau de couverture pourra être le même que celui d'origine, à l'exception des bacs acier.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

#### ▪ **Dispositions pour les constructions nouvelles à destination d'habitation en zone Nh :**

##### ➤ **Volumétrie**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine du Gave de Pau.



##### ➤ **Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage

Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

## ➤ Toitures

### • Pente

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol<sup>(10)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes<sup>(11)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes<sup>(11)</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

### • Couverture

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les bacs acier sont interdits.

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

## ➤ Dans les secteurs NI et Nv :

### - Façades

Les bâtiments d'équipement et les constructions légères seront construits avec des matériaux de façade limitant leur impact visuel.

L'emploi du bois peint ou naturel est autorisé.

Les couleurs vives type blanc, beige clair ne seront pas autorisées.

### - Toitures

La composition générale de la toiture sera simple, à 1 ou 2 pans.

Les toits terrasse ou autres sont autorisés si leur intégration paysagère s'accorde avec l'environnement existant. Les couleurs utilisées pour les toitures doivent être dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle, à l'exception des dispositifs d'énergies renouvelables. Le toit pourra également être réalisé en bois.

## **N12- OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

---

<sup>(10)</sup> : L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, des marquises et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>(11)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

## N13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

---

### ➤ Pour l'ensemble de la zone

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

#### ▪ Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sur une superficie limitée à l'emprise au sol des aménagements ou constructions autorisés et sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Par ailleurs, ces espaces boisés protégés (hormis les ripisylves) peuvent faire l'objet d'un défrichement pour des aménagements agricoles (réorganisation du parcellaire à des fins d'exploitation agricole) dans la limite de 10 % de la superficie protégée sur le terrain concerné à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU).

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillissement et, dans le cas de bois et forêts destinés à l'exploitation sylvicole, pour favoriser le développement des boisements en place, ou leur remplacement dans des conditions satisfaisantes en vue de satisfaire aux règles en matière de sylviculture et de récolte des produits.

Dans le cas d'un projet de bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes de type champêtre sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

#### ▪ Les espaces boisés classés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. En particulier, dans ces espaces, les défrichements ne sont pas autorisés ni les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### ➤ Pour les secteurs NI et Nv

Toute construction susceptible de perturber l'environnement devra être intégrée dans un environnement végétalisé.

Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les espaces libres liés aux hébergements doivent être plantés à raison d'au moins 5 arbres de haute tige pour 1 000 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Les arbres et plantations pourront être disposés de façon à créer des coupures végétales entre les constructions et les habitations légères.

Les parcs de stationnements à l'air libre de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les aménagements d'allées, de stationnements seront traités dans un environnement arboré et avec des sols restant dans le caractère naturel des lieux par exemple, herbe, stabilisés, empièvements, ...

Le recueil des eaux pluviales pourra être traité par des noues paysagères.

## **N14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

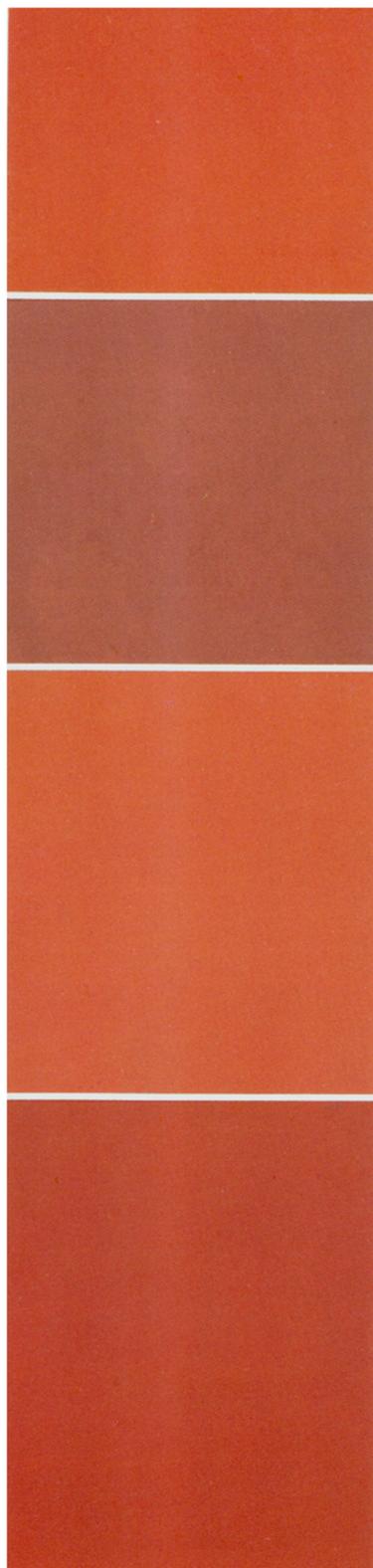
### **Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des "énergies renouvelables" sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

*Nuancier*  
**COLLINES BEARNAISES**

Toitures



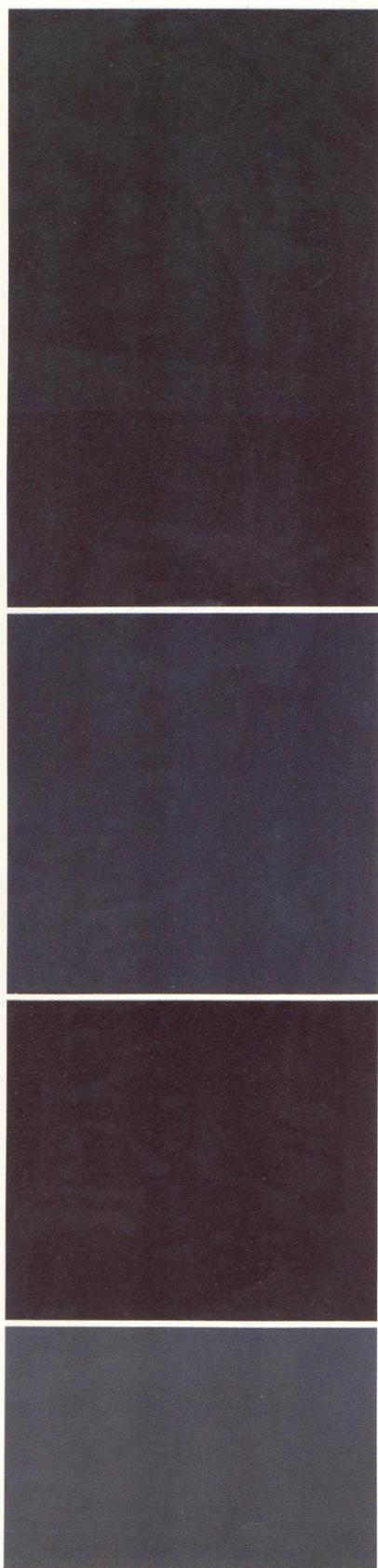
Murs



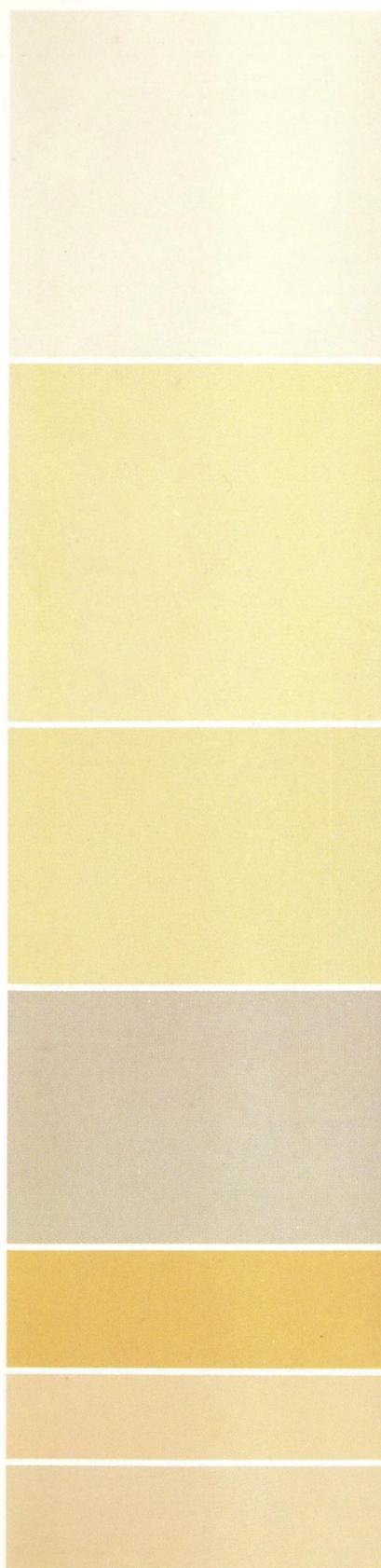
Menuiseries



**toitures**



**murs**



**menuiseries**

