



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

BARDOS

4

Règlement

Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION Commune	Compétence C.A.P.B. <i>Communauté d'Agglomération Pays Basque</i>	Débat P.A.D.D. C.A.P.B.	ARRET C.A.P.B.	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION C.A.P.B.
06/10/2015	01/01/2017	02/02/2019	29/06/2019	14/10/2019 au 14/11/2019	01/02/2020
PRESCRIPTION Modification n°1 CAPB	ENQUETE PUBLIQUE Modification n°1 CAPB	APPROBATION Modification n°1 CAPB			
04/02/2023	27/03/2024 au 26/04/2024	28/09/2024			
					
			A. Vanel-Duluc C. Barroso		

Table des matières

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	19
CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	29
CHAPITRE 4 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY	38
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	46
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU	47
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	58
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	69

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

GENERALITES

1 - LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme.

Les destinations et sous-destinations de constructions sont :

- **exploitation agricole et forestière :**
 - exploitation agricole,
 - exploitation forestière
- **habitation »**
 - logement :
 - hébergement
- **commerce et activité de service :**
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - commerce de gros,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - cinéma.
- **équipements d'intérêt collectif et services publics :**
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - salles d'art et de spectacles,
 - équipements sportifs,
 - autres équipements recevant du public,
 - Equipement d'intérêt collectif et services publics ».
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
 - industrie,
 - entrepôt,
 - bureau,
 - centre de congrès et d'exposition :
 - l'événementiel polyvalent,
 - l'organisation de salons et forums à titre payant.

La démolition totale des constructions repérées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection».

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

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Liste non exhaustive.

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

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

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

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement.

2 - LE TERRAIN -

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

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

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation. Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Extension : aménagement d'un bâtiment existant restant dans une même enveloppe bâtie et dont les dimensions sont comparables ou inférieures.

Annexe : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

5 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

Le coefficient d'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes.

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

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

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

6-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière **par le Plan Local d'Urbanisme**

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme éléments de paysage protégés** ; L151-19 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

6-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

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

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

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

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

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

DEFINITIONS – REGLES GENERALES

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public;
- b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'un maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons peuvent être autorisés à condition que la saillie n'excède pas 0,80m.

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

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

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

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

9 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

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

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques

10 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES

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

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

11 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux.

12 – MURS DE SOUTÈNEMENT - CLOTURES

La différence de niveau entre les terrains peut obliger à édifier un "mur de soutènement" qui a pour objet de maintenir les terres de celui qui est plus élevé.

Il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

La hauteur d'une clôture surmontant un mur de soutènement doit être calculée à partir du niveau du terrain supérieur et non du terrain situé en contrebas du mur de soutènement

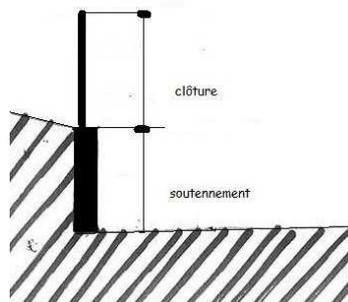


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

LISTE DES ZONES ET DES SECTEURS

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UA	Zone urbaine dense	
UB	Zone urbaine à dominante d'habitation	
	UBd	assainissement autonome
	UBa	zone urbaine plus dense
UE	Zone urbaine à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics	
UY	Zone urbaine à dominante d'activités économiques	
	UYisdi	Installations de stockage des déchets inertes
	UYd	assainissement autonome
1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	
A	Zone agricole	
N	Zone naturelle	
	Nbd	biodiversité
	Ns	Loisirs

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UA	Zone urbaine dense	

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- exploitation agricole et forestière :
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - industrie

La démolition totale des **immeubles identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme est interdite.

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Dans les zones situées dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

Les locaux localisés dans le secteur de diversité commerciale identifié dans le règlement graphique, situés en rez-de-chaussée et ayant une destination commerciale ou artisanale ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination, à l'exception d'un changement de destination permettant la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et / ou de services publics.

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

Les activités artisanales et les entrepôts sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

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

Les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- accès et voies,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m²,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 4 mètres de hauteur,
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée dans géorisque (www.georisques.gouv.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Zone UA

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – UA - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Règle générale

Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 25% de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits ;
- pour toute opération comprenant 11 logements ou plus, l'opérateur réalisera a minima 50% de logements sociaux, dont au minimum 50% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).

Modalités d'application

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser dans la tranche, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.

Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4 – UA

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement** des voies et emprises publiques.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

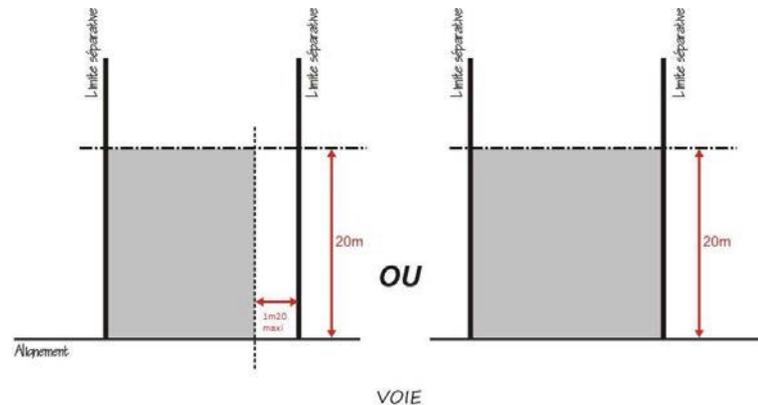
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à 3,00 mètres de l'alignement. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif.
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous.
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci.
- Pour les constructions existantes, n'entrent pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m.
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

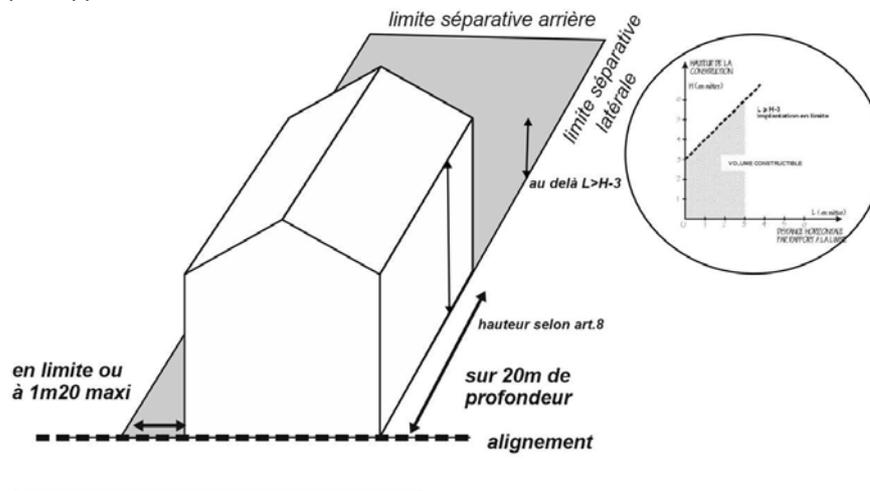
ARTICLE 5 – UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Sur une profondeur de 20m** par rapport à l'alignement les constructions doivent être implantées **sur au moins une limite séparative**.

Pour l'implantation en retrait de la limite séparative la distance **ne doit pas excéder 1m20** de la limite séparative.



- **Au-delà de la profondeur de 20m** par rapport à l'alignement les constructions peuvent s'implanter en limite. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres : $L > H - 3$. La hauteur est prise par rapport au terrain naturel.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

ARTICLE 6 – UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle,

ARTICLE 7 – UA EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle **sur une profondeur de 20m** par rapport à l'alignement.
Au-delà, l'emprise au sol maximale est fixée à **50%**

ARTICLE 8 – UA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **15,00 mètres au faitage**
- **12,00 mètres à l'égout**

Les annexes auront une hauteur inférieure à celle de la construction principale. Leur hauteur maximale sera limitée à 4m au faitage.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de 3,00 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celles-ci sont plus importantes,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UA ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

(immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

Règles générales

La démolition totale ou partielle des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pourra être refusée ou faire l'objet de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification.

FACADES

Le parement (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois doit être enduite.

Les façades enduites seront de couleur blanche (hormis encadrements, chainages, colombages)

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

L'ordonnement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

La composition des bois des « pans de bois » (ou « colombages ») doit être respectée ;

Les menuiseries.

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies, plus hauts que larges, cette disposition doit être maintenue.

Les volets « contre vents » doivent être maintenus s'ils font partie de la construction d'origine.

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade.

TOITURES**La couverture.**

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile galbée de couleur rouge ou rouge vieilli) doit être respecté, ou restauré.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale soit inférieure à 1/3 de la surface du pan de la toiture.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine (bâti généralement plus large que haut).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes (en dehors des annexes de moins de 30m²)**Règles générales**

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

FACADES

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

TOITURES**La couverture.**

La couverture doit être en tuiles à dominante rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toit recouverte de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

La charpente

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages doivent être en bois

COULEURS

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages peints en rouge basque, gris ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005, gris 7035, 7038, 7044 ou 7047.

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair (RAL gris 7035, 7038, 7044 ou 7047).

La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.

Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

CLOTURES

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

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

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.60 mètre.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, posées sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20m.

- clôtures sur l'espace public peuvent être autorisées :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 m.

- murs pleins enduits, qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre,
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- murs en pierre,
- clôtures en pierre levée.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

Les haies mono spécifiques sont interdites, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 – UA

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaître les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UA

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UA

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche.

Habitations : Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

Hôtels : Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de division de logements existants, le nombre de place correspondra au nombre de logements créés au-delà de 3 logements

*Exemple : un logement divisé pour obtenir 4 logements : 0 places exigées
un logement divisé pour obtenir 6 logements : 2 places exigées*

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves, conformément à la réglementation en vigueur du code de la construction

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UA

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UA

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de vidanges et eaux des piscines est interdit dans le réseau d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

ARTICLE 15 – UA**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UB	Zone urbaine à dominante d'habitation	
	UBd	Assainissement autonome
	UBa	Zone urbaine plus dense

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- exploitation agricole et forestière :
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - industrie

La démolition totale des **immeubles identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, est interdite.

Dans les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2. **Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur.**

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

Les activités artisanales et les entrepôts sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

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

Les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- accès et voies,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m²,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 4 mètres de hauteur,
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencées dans géorisque (www.georisques.gouv.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage....) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Suite aux différentes remarques précédentes et à la taille des mailles utilisées lors de l'interpolation, le rendu cartographique a été réalisé en considérant comme unité de base une maille carré de 250 mètres, il ne devra pas être exploité, au stade actuel, avec une échelle inférieure au 1/100 000^{ème}.

Source : BRGM
Etude méthodologique pour l'amélioration de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes et réalisation d'une carte nationale
Rapport final BRGM/RP-65452-FR-
Janvier 2018

Zone UB

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous- secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – UB - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Règle générale

Toute opération de constructions nouvelles de 6 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat. L'opérateur réalisera a minima 25% de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits.

Modalités d'application

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser dans la tranche, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

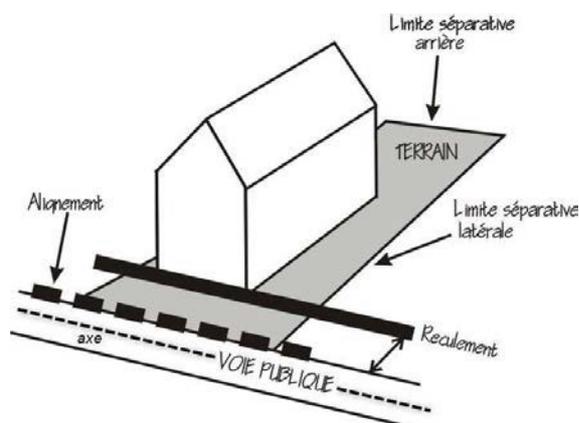
De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.

Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Zone UB

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif,
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous.
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci,
- Pour les constructions existantes, n'entrent pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

ARTICLE 5 – UB**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées en retrait de 3m au moins de la limite séparative.

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

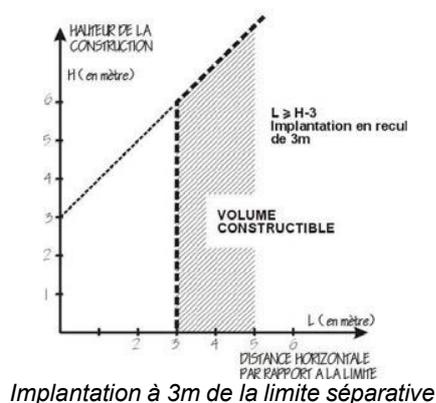
La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 4,00mètres à partir des berges est imposée.

**ARTICLE 6 – UB****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre chaque unité bâtie destinée à des logements sera d'au moins 5m.

Zone UB

ARTICLE 7 – UB

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs **UB** et **UBa**, chacune des façades d'un bâtiment doit présenter une longueur maximale de 20 mètres. Des longueurs différentes pourront être acceptées pour une meilleure intégration architecturale, paysagère, ou en raison de contraintes topographiques.

En secteur **UBd**, l'emprise au sol totale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière concernée ne peut excéder 15%.

ARTICLE 8 – UB

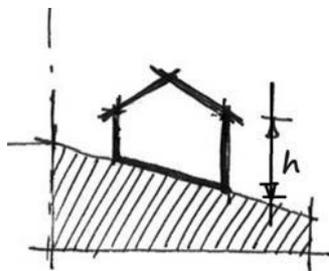
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12,00 mètres au faitage
- 9,00 mètres à l'égout

Les annexes auront une hauteur inférieure à celle de la construction principale. Leur hauteur maximale sera limitée à 4 mètres au faitage.

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous).



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de 3,00 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UB

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

(immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

Règles générales

La démolition totale ou partielle des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pourra être refusée ou faire l'objet de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification.

FACADES

Le parement (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois doit être enduite.

Les façades enduites seront de couleur blanche (hormis encadrements, chainages, colombages)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en

Zone UB

Pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
L'ordonnement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),
La composition des bois des « pans de bois » (ou « colombages ») doit être respectée ;

Les menuiseries.

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies, plus hauts que larges, cette disposition doit être maintenue.

Les volets « contre vents » doivent être maintenus s'ils font partie de la construction d'origine.

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade.

TOITURES

La couverture,

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile galbée de couleur rouge ou rouge vieilli) doit être respecté, ou restauré.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale soit inférieure à 1/3 de la surface du pan de la toiture.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine (bâti généralement plus large que haut).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions (en dehors des annexes de moins de 30m²)

Règles générales

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

FACADES

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

TOITURES

La couverture,

La couverture doit être en tuiles rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toits recouvert de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

La charpente

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages doivent être en bois.

COULEURS

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages peints en rouge basque, ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005.

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.

Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

CLOTURES

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

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

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre de haut.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, posées sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre.

- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 mètre.

- murs pleins, qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre,
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- murs en pierre,
- clôtures en pierre levée.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

Les haies mono spécifiques sont interdites, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 – UB OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaître les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La superficie des espaces non imperméabilisé doit représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière d'origine.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UB

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

La superficie des espaces de pleine terre sur l'unité foncière du projet doit représenter au moins 40% de la superficie d'origine de l'unité foncière.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UB

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche.

Habitations : Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée.

Hôtels : Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.

Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements (immeubles collectifs) : prévoir 2 places de stationnement visiteurs et 2 places vélos par tranches de 3 logements arrondies à l'entier supérieur.

Exemple : immeuble collectif de 6 logements prévoir 4 places visiteurs et 4 places vélos

- Constructions à usage d'habitation, hôtelier et bureaux (au-delà de 5) : les places de stationnement nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit :

- En rez-de-chaussée dans l'emprise du bâtiment
- En sous-sol
- En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux

- Dans le cas de division de logements existants, le nombre de place correspondra au nombre de logements créés dans les conditions indiquées plus haut

Exemple : un logement divisé pour obtenir 4 logements : 6 places exigées (3x2)
un logement divisé pour obtenir 6 logements : 10 places exigées (5x2)

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves, conformément à la réglementation en vigueur du code de la construction.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UB

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

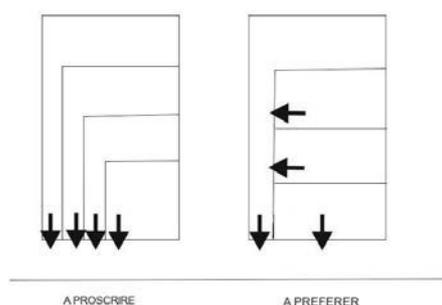
Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une unité foncière découpée en plus de deux lots par rapport à l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, et qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UB

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de vidanges et eaux des piscines est interdit dans le réseau d'eaux usées.

En secteur UBd, si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, les autorisations concernant les **extensions des constructions existantes, les annexes, ainsi que les divisions foncières**, sont conditionnées à une installation existante sur l'unité foncière n'ayant pas d'impact sanitaire ou environnemental.

3 - Eaux pluviales -

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

l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

**ARTICLE 15 – UB
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UE	Zone urbaine à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics	

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **exploitation agricole et forestière :**
- **habitation exceptée** celle mentionnée à l'article 2
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
 - industrie
 - centre de congrès et d'exposition :
 - l'événementiel polyvalent,
 - l'organisation de salons et forums à titre payant.

La démolition totale des **immeubles identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, est interdite.

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

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

Les activités artisanales et les entrepôts sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les habitations sont admises uniquement sous forme de :

- **logement nécessaire à l'équipement** (gardiennage, logements de fonction) dans la limite de 80m² de surface de plancher et dans le volume de la construction principale objet de la présence du logement,
- **extension et annexes des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU.

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

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

ZONE UE

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- accès et voies,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m²,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 4 mètres de hauteur,
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencées dans géorisque, (www.georisques.gouv.fr) les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage....) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Suite aux différentes remarques précédentes et à la taille des mailles utilisées lors de l'interpolation, le rendu cartographique a été réalisé en considérant comme unité de base une maille carré de 250 mètres, il ne devra pas être exploité, au stade actuel, avec une échelle inférieure au 1/100 000^{ème}.

Source : BRGM
Etude méthodologique pour l'amélioration de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes et réalisation d'une carte nationale
Rapport final BRGM/RP-65452-FR-Janvier2018

Dans les zones situées dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

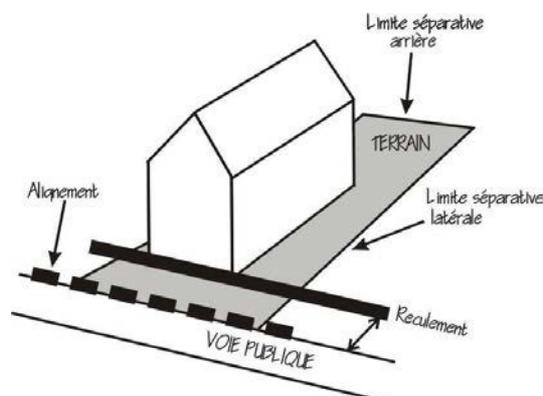
ARTICLE 3 – UE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ZONE UE

ARTICLE 4 – UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement
- à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de la voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départementale).

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif,
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous,
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci,
- Pour les constructions existantes, n'entrent pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

ARTICLE 5 – UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- en limite séparative ou
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative.

En limite leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres, Peut toutefois être acceptée une hauteur de 4,00 mètres pour les pignons

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

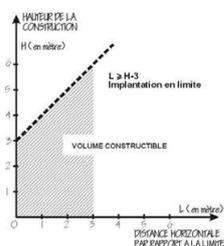
La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

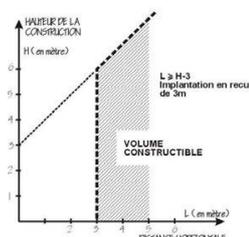
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins **4,00** mètres à partir des berges est imposée.



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

ARTICLE 6 – UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 7 – UE EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

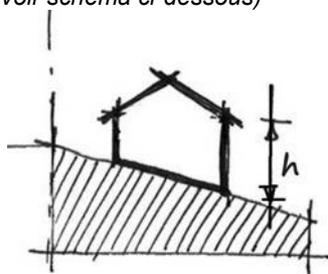
ARTICLE 8 – UE HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **15,00 mètres au faitage**
- **12,00 mètres à l'égout**

Les annexes auront une hauteur inférieure à celle de la construction principale. Leur hauteur maximale sera limitée à 4 mètres au faitage.

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de 3,00 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

ZONE UE

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UE

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

(immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

Règles générales

La démolition totale ou partielle des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pourra être refusée ou faire l'objet de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification.

FACADES

Le parement (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois doit être enduite.

Les façades enduites seront de couleur blanche (hormis encadrements, chainages, colombages)

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

L'ordonnement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal), La composition des bois des « pans de bois » (ou « colombages ») doit être respectée ;

Les menuiseries,

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies, plus hauts que larges, cette disposition doit être maintenue.

Les volets « contre vents » doivent être maintenus s'ils font partie de la construction d'origine.

Les chainages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade.

TOITURES

La couverture,

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau original de couverture (en général, tuile galbée de couleur rouge ou rouge vieilli) doit être respecté, ou restauré.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale soit inférieure à 1/3 de la surface du pan de la toiture.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine (bâti généralement plus large que haut).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes (en dehors des annexes de moins de 30m²)

Règles générales

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse.**

FACADES

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

ZONE UE

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

TOITURES

La couverture.

La couverture doit être en tuiles rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toits recouvert de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

La charpente

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages doivent être en bois.

COULEURS

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages peints en rouge basque, ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005.

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.

Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

CLOTURES

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

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

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.60 mètre.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, posées sur soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre.

- clôtures sur l'espace public peuvent être autorisées :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 mètre.

- murs pleins, qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre,
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- murs en pierre,
- clôture en pierre levée

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

Les haies mono spécifiques sont interdites, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 – UE OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaître les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UE OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UE OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche.

Habitations, hôtels et résidences hôtelières ou de tourisme : Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de 1,5 place par logement ou 1 place par chambre pour les hôtels, arrondi au chiffre supérieur.

Commerces, bureaux : Une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

Équipements collectifs autres que les équipements de santé : une place pour 50 m² de surface de plancher.

Établissements de santé : il n'est pas fixé d'obligations de places de stationnement pour les chambres.

Établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) : une place pour 5 chambres.

Établissements pour personnes âgées (résidences seniors) : 1 place pour 2 logements.

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

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves, conformément à la réglementation en vigueur du code de la construction

ZONE UE

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UE

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UE

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

ZONE UE

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

ARTICLE 15 – UE

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

ZONE UE

CHAPITRE 4 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UY	Zone urbaine à dominante d'activités économiques	
	UYisdi	déchets inertes
	UYd	assainissement autonome

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UY - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **exploitation agricole et forestière** :
- **habitation** excepté celle mentionnée à l'article 2

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur exceptée en secteur UYisdi (cf. article 2).

Dans le secteur UYisdi sont interdits tous les usages et affectations, constructions à destinations et sous destinations du sol autres que ceux liés à l'installation de stockage de déchets inertes et projets d'intérêts collectifs non compatible avec la proximité de voisinage.

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

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte au voisinage.
- Les habitations sont admises uniquement sous forme de logement nécessaire à l'équipement (gardiennage, logements de fonction) dans la limite de 80m² de surface de plancher et dans le volume de la construction principale objet de la présence du logement.
- La surface de vente des commerces ne doit pas être supérieure à 500m²

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

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée dans géo-risque (georisques.gouv.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage....) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Suite aux différentes remarques précédentes et à la taille des mailles utilisées lors de l'interpolation, le rendu cartographique a été réalisé en considérant comme unité de base une maille carré de 250 mètres, il ne devra pas être exploité, au stade actuel, avec une échelle inférieure au 1/100 000^{ème}.

Source : BRGM
Etude méthodologique pour l'amélioration de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes et réalisation d'une carte nationale
Rapport final BRGM/RP-65452-FR-Janvier2018

Dans les zones couvertes par la trame **emprise P.P.R.I.** (plan de prévention des risques inondation) c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

Dans les zones couvertes par la trame **Atlas des zones inondables**, les ouvrages et constructions pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

ZONE UY

Dans le secteur UYisdi :

- 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 l'environnement.
- Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés uniquement dans le cadre de l'activité du site.

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous- secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

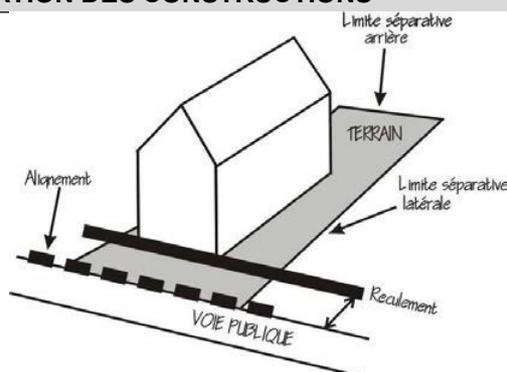
ARTICLE 3 – UY - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – UY IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement
- à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif,
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à

ZONE UY

- l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous,
 - Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci,
 - Pour les constructions existantes, n'entrent pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m,
 - Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

Dans le secteur UYisdi il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 5 – UY IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 4 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 4 m de part et d'autre d'un fossé, sauf le long de la Joueuse et de l'Aran où ce recul est d'au moins 10m.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

ARTICLE 6 – UY IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 7 – UY EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie des unités foncières concernées.

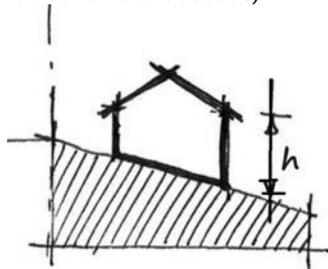
Dans le secteur UYisdi il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 8 – UY HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder **10 m mesuré du sol naturel à l'égout du toit.**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de

ZONE UY

- l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public,
- pour des contraintes techniques liées au fonctionnement de l'activité.

Dans le secteur UYisdi, la hauteur des constructions doit garantir la bonne insertion paysagère du projet dans le site.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UY

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle), minimum de pente 10% maximum 35% sauf mise en œuvre de techniques d'énergies renouvelables.

CLOTURES

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques ou de sécurité notamment pour les clôtures situées en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 1,80m.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles

Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace public.

ARTICLE 10 – UY

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles.

ZONE UY

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UY OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

La superficie des espaces libres non imperméabilisé représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres, 1 arbre pour 4 places.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver ou à créer figurés au plan, par une trame à petits ronds, maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement. Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

Dans le secteur UYisdi, les bordures du site d'exploitation doivent être boisées sur une épaisseur d'au moins 5m afin de limiter les impacts visuels, sonores, atmosphériques. Cette bordure boisée sera soit issue de la conservation d'un bois, d'une lisière ou d'une haie existante, soit d'une plantation d'une haie complète mélangeant des hautes tiges et une strate arbustive. En secteurs bâtis de l'ISDI, les surfaces libres de toutes constructions doivent être obligatoirement plantées et ne doivent pas être imperméabilisées. Les végétaux seront d'essences locales.

Les clôtures faisant la jonction entre la zone UYisdi et une zone N ou A doivent garantir le passage de la faune et le bon écoulement des eaux de ruissellement. Ainsi seules les haies multi-espèces constituées d'essences locales, sont autorisées. Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UY OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

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

Les véhicules ne doivent pas faire demi-tour sur l'espace public

Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

Il doit être prévu **une place par tranche de 100 m² de surface de plancher**.

Pour les bureaux : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs.

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UY

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger. L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UY

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

En **secteur UYd**, si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental notable. En cas de division foncière, la possibilité de diviser pour détacher la dépendance est subordonnée à la présence d'un assainissement sans impact sanitaire ou environnemental notable de la construction existante de la parcelle d'origine.

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire oui pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

ARTICLE 15 – UY
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLE AUX
ZONES D'URBANISATION FUTURES**

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	
	1AUb 1AUC 1AUe	Doivent être compatibles avec les OAP correspondantes Ainsi que sur le sujet des logements sociaux dont locatifs sociaux LLS

La zone 1AU est une zone peu équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est différée.

L'ouverture à l'urbanisation se fera **par unité foncière** au fur et à mesure de la réalisation des réseaux nécessaires à son urbanisation.

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **exploitation agricole et forestière :**
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
 - industrie

Dans les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

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

Pour être constructible, l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière.

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

Les activités artisanales et les entrepôts sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

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

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- accès et voies,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m²,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 4 mètres de hauteur,

Zone 1AU

- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme RTe est dispensé de prescription particulière dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes et qu'il soit également non sujet à remplacement des formations végétales.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée dans géorisque (www.georisques.gouv.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage....) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Suite aux différentes remarques précédentes et à la taille des mailles utilisées lors de l'interpolation, le rendu cartographique a été réalisé en considérant comme unité de base une maille carré de 250 mètres, il ne devra pas être exploité, au stade actuel, avec une échelle inférieure au 1/100 000^{ème}.

Source : BRGM
Etude méthodologique pour l'amélioration de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes et réalisation d'une carte nationale
Rapport final BRGM/RP-65452-FR-
Janvier2018

Une zone inconstructible de 1m50 de part et d'autre de la canalisation publique d'eau usée et de la canalisation publique d'eau potable devra être respectée.

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous- secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – 1AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Règle générale :

Chaque opération d'ensemble devra comporter au minimum 50% de logements sociaux, dont 50% de locatif social (PLUS, PLAI, PLS).

Modalités d'application sur l'ensemble des zones :

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser au total déduction faite le cas échéant des logements sociaux excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

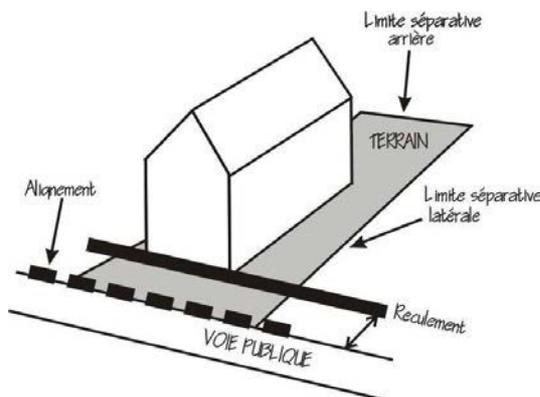
Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – 1AU

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

En **secteur 1AUb**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif,
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci,
- Pour les constructions existantes, n'entrent pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

ARTICLE 5 – 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 3m au moins de la limite séparative.

En limite leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres, peut toutefois être acceptée une hauteur de 4,00 mètres pour les pignons

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

En secteur 1AUb :

- Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Pour l'implantation en retrait de la limite séparative, la distance ne doit pas excéder 1,20m de la limite séparative.
- Au-delà de la profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter en limite. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres : $L > H - 3$

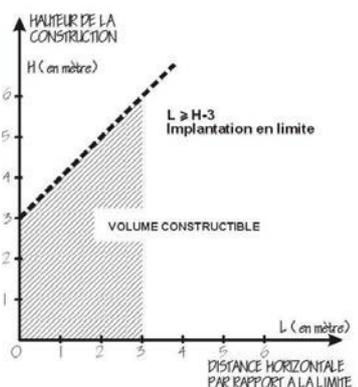
La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

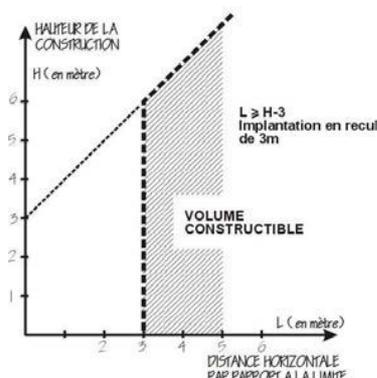
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 4,00mètres à partir des berges est imposée.



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

ARTICLE 6 – 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre chaque unité bâtie destinée à des logements sera d'au moins 5m.

En secteur 1AUb, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 7 – 1AU EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1AUc et 1AUe, chacune des façades d'un bâtiment présente une longueur maximale de 20 mètres. Des longueurs différentes pourront être acceptées pour une meilleure intégration architecturale, paysagère, ou en raison de contraintes topographiques.

ARTICLE 8 – 1AU HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

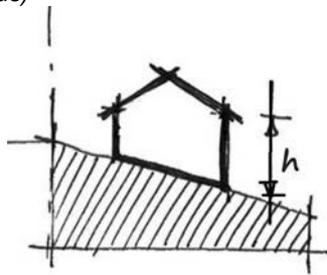
- 12,00 mètres au faitage
- 9,00 mètres à l'égout

En secteur **1AUb**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 15,00 mètres au faitage
- 12,00 mètres à l'égout

Les annexes auront une hauteur inférieure à celle de la construction principale. Leur hauteur maximale sera limitée à 4 mètres au faitage.

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de 3,00 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante, pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

ARTICLE 9 – 1AU

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes (en dehors des annexes de moins de 30m²)

Règles générales

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

FACADES

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

TOITURES

La couverture.

La couverture doit être en tuiles rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toits recouverts de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

La charpente

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages doivent être en bois

COULEURS

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages peints en rouge basque, gris ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005, gris 7035, 7038, 7044 ou 7047.

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair (RAL) gris 7035, 7038, 7044 ou 7047.

La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.

Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

CLOTURES

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

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

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, posées sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre

- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 mètre.

- murs pleins, qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre,
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- murs en pierre,
- clôtures en pierre levée.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

Les haies mono spécifiques sont interdites, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 – 1AU

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaître les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La superficie des espaces non imperméabilisé doit représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière d'origine.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 –1AU

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

En **secteurs 1AUc et 1Aue**, la superficie des espaces de pleine terre sur l'unité foncière du projet doit représenter au moins **40% de la superficie d'origine de l'unité foncière**.

En **secteur 1Aub**, elle doit représenter au moins **30% de la superficie d'origine de l'unité foncière**.

Au moins 50% de la surface de chacun des espaces dédiés au stationnement doit présenter des revêtements de sols perméables.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – 1AU

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche.

Habitations : Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée.

Hôtels : Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.

Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

Autres E.R.P. (Établissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements : prévoir 2 places de stationnement visiteurs par tranches de 3 logements et 2 places vélos par logements pour les immeubles collectifs.
- Dans le cas de division de logements existants, le nombre de place correspondra au nombre de logements créés (non compté les logements locatifs sociaux).

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves, conformément à la réglementation en vigueur du code de la construction.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – 1AU

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

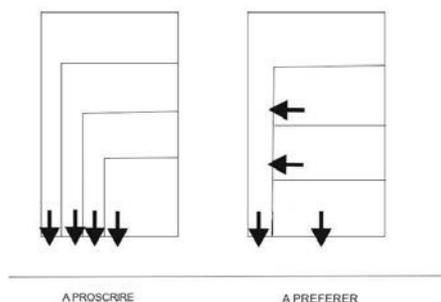
Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une unité foncière découpée en plus de deux lots par rapport à l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, et qui génère des constructions les unes derrières les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – 1AU

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Rappel article 2 : **Une zone inconstructible de 1m50 de part et d'autre de la canalisation publique d'eau usée et de la canalisation publique d'eau potable** devra être respectée.

3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Zone 1AU

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

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire oui pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

4 Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

ARTICLE 15 – 1AU**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
A	Zone agricole	

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2A.

Les exhaussements de sols (hormis pour les destinations autorisées sous conditions à l'article 2A) et les **affouillements de sols non liés à la construction ou aux installations autorisées**, sont interdits quelle que soit la hauteur.

Dans les zones situées dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

Dans les zones couvertes par la trame **emprise P.P.R.I.** (plan de prévention des risques inondation) c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

Dans les zones couvertes par la trame **Atlas des zones inondables**, les ouvrages et constructions pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

La démolition totale des **immeubles identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, est interdite.

Dans les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2. Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme RTe est dispensé de prescription particulière dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes et qu'il soit également non sujet à remplacement des formations végétales.

Zone A

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

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

Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole

Toutes les constructions et aménagements **nécessaires** à l'exploitation agricole sont autorisés.

Sont autorisés les exhaussements de sols liés à la construction ou aux installations autorisées ainsi que ceux permettant d'améliorer la qualité agronomique des sols et les conditions d'exploitation.

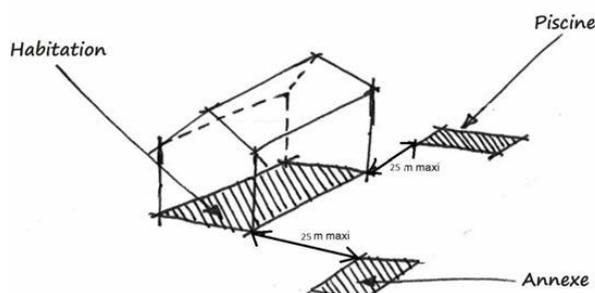
Les exhaussements et affouillements doivent être réalisés de façon à :

- Respecter un recul de 10m de part et d'autre du haut de berge des cours d'eau ;
- Ne pas remettre en cause la qualité et l'état des zones humides identifiées et répertoriées par le SAGE Adour Aval et/ou le PPRI de Bardos ;
- Ne pas porter atteinte à la qualité et à l'état des habitats d'intérêt communautaire identifiées et répertoriées dans le cadre du réseau Natura 2000 ;
- Ne pas être localisés dans un périmètre de SUP AS1, correspondant à un périmètre de protection de captage d'eau potable ;
- Ne pas être situés dans une zone de protection archéologique.

Habitations non liées à l'activité agricole

Sont admises uniquement sous forme de : (article L151-12 du code de l'urbanisme),

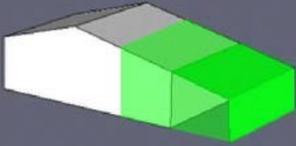
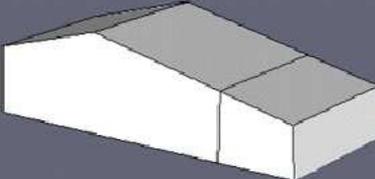
- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc - Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul de l'emprise au sol) - dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25 m de l'habitation existante**. La surface maximale des piscines non couverte est de 50m².



- **extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) limitée à 30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.

L'adaptation des constructions existantes

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une **adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant** à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU. L'adaptation est définie comme suit :

Habitation existante en blanc Autre destination en vert (grange, étable, etc...)	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation en logement en blanc
	

Sous réserve de ne pas impacter sur l'activité agricole
Illustration de la règle concernant **l'adaptation** à titre indicatif

Le changement de destination en habitation des bâtiments identifiés sur les documents graphiques (article L151-11-2° du code de l'urbanisme) (étoiles et numéros) du plan de zonage, sous réserve que :

- le changement ne compromette pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site,
- les modifications apportées respectent les principales caractéristiques architecturales des bâtiments.

De plus, dans certains cas (n° 1 à 13) sous réserve que :

- l'habitation soit nécessaire à l'exploitation agricole

Liste des changements de destinations dont ceux repérés sur le plan de zonage en zone Agricole					
N°plan de zonage	Nom de la maison	Section cadastrale	n° section	Bâti actuel	Zonage PLU
Destination autorisée : habitation nécessaire à l'activité agricole					
1	Bidegain	ZT	84	Elevage	A
2	Arostéguy	ZX	3	Elevage	A
3	Récalde	YK	11	Elevage	A
4	Larrondo	YH	55	Elevage	A
5	Sallenave	ZY	24	Elevage	A
6	Horontchet	ZW	81	Elevage	A
7	Eyheralde	ZO	9	Elevage	A
8	Lichabe	YN	15	Elevage	A
9	Halgachoury	YL	212	Elevage	A
10	Oyhembure	YA	68	Stockage	A
11	Harismendy	ZT	132	Elevage	A
12	Etchessarry	YI	77	Elevage	A
13	Hiriart	ZS	188	Elevage	A
Destination autorisée : habitation					
14	Athio	ZT	30	Forge	A
15	Larrandech	ZP	15	Atelier/étable	A
16	Maulio	ZC	22	Atelier	N
17	Moulin neuf	YM	35	Moulin	A
18	Burrunch	YL	209	Ancienne ferme	A
19	Burrunch	YL	211	Porcherie	A
20	Héguist	ZC	61	Etable	N

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr), les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Suite aux différentes remarques précédentes et à la taille des mailles utilisées lors de l'interpolation, le rendu cartographique a été réalisé en considérant comme unité de base une maille carré de 250 mètres, il ne devra pas être exploité, au stade actuel, avec une échelle inférieure au 1/100 000^{ème}.

Source : BRGM
Etude méthodologique pour l'amélioration de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes et réalisation d'une carte nationale
Rapport final BRGM/RP-65452-FR-
Janvier 2018

Dans les zones sensibles aux mouvements de terrain non liés aux phénomènes retrait/gonflement des argiles (signalés à titre indicatif sur le plan de zonage) les ouvrages, pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou au libre écoulement des eaux.

Les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont admises si elles sont autorisées dans la zone concernée au titre des alinéas précédents :

- accès et voies,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 50m²,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 4 mètres de hauteur et une emprise au sol de 50 m²,
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – A - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

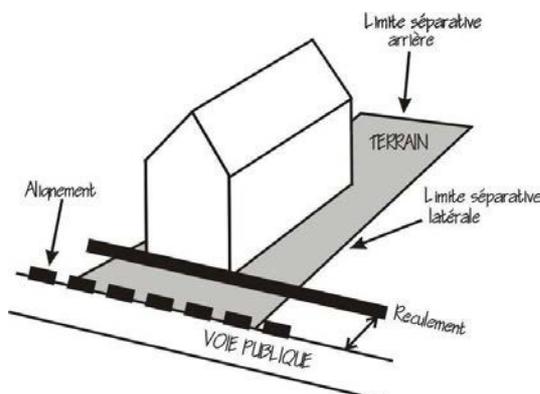
Il n'est pas fixé de règle

Zone A

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – A

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à **une distance minimale de 5m à partir de l'alignement** de la voie publique ou privée

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

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

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité),
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci,
- Pour les ouvrages nécessaires au service public,
- Les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute s'appliqueront conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 – A

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à **une distance minimale de 3m** de la limite séparative

Les constructions à usage d'**habitation** peuvent être implantées **en limite** ou à **une distance minimale de 3m** de la limite séparative.

Constructions à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 10 mètres de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau, et au moins 50 mètres pour les bâtiments d'élevage selon la réglementation afférente qui peut porter la distance à 100 mètres notamment.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

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

Zone A

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique,
- les ouvrages nécessaires au service public,
- les serres, tunnels ou cabanons pour maraîchage et élevage.

ARTICLE 6 – A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 7 – A EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, excepté lorsque ces constructions sont autorisées (cf articles 1 et 2) pour :

- **L'extension des constructions existantes à usage d'habitation** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.
- **L'annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 25m de l'habitation existante**.

Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul de l'emprise au sol.

La surface maximale des piscines non couverte est de 50m².

Pour le logement de l'exploitant agricole nécessaire à l'exploitation les extensions et annexes sont autorisées dans la limite des autres articles du présent règlement

ARTICLE 8 – A HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Maison d'habitation :

- **12 mètres au faitage,**
- **9 mètres à l'égout.**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

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

Les annexes à l'habitation auront une hauteur inférieure à celle de la construction principale. Leur hauteur maximale sera limitée à 4 mètres au faitage.

Hangar agricole :

La hauteur ne peut excéder par rapport au sol naturel **12m au faitage**.

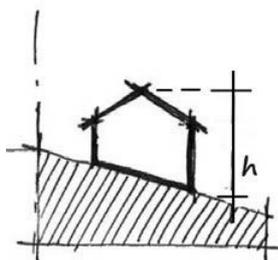
Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages d'intérêt général,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à 10m00 et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,
- des raisons techniques (engins agricoles spécifiques).

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m à l'alignement et 1,50 m en limite du domaine privé.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Zone A

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – A

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

(immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

Règles générales

La démolition totale ou partielle des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pourra être refusée ou faire l'objet de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification.

FACADES

Le parement (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois doit être enduite.

Les façades enduites seront de couleur blanche (hormis encadrements, chainages, colombages)

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

L'ordonnement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).

La composition des bois des « pans de bois » (ou « colombages ») doit être respectée.

Les menuiseries,

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies, plus hauts que larges, cette disposition doit être maintenue.

Les volets « contre vents » doivent être maintenus s'ils font partie de la construction d'origine.

Les chainages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade.

TOITURES

La couverture,

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée. Le matériau originel de couverture (en général, tuile galbée de couleur rouge ou rouge vieilli) doit être respecté, ou restauré.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale soit inférieure à 1/3 de la surface du pan de la toiture.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine (bâti généralement plus large que haut).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES à usage d'habitation et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes de moins de 30m²)

Règles générales

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

Les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse.**

FACADES

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

TOITURES

La couverture.

La couverture doit être en tuiles rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toits recouverts de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

La charpente

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages doivent être en bois.

COULEURS

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages peints en rouge basque, ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005.

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.

Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

CLOTURES

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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, posée sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre. Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.

- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 mètre de haut.

- murs pleins, qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre,
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage. Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- murs en pierre,
- Clôture en pierre levée.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc... Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.

Les haies mono spécifiques sont interdites, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>

CLOTURES en dehors des habitations

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

Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de

Zone A

large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES en dehors des habitations et extension des constructions existantes à usage d'habitation et des annexes à l'habitation

En dehors des ouvrages techniques spécifiques (silos, serres, tunnel...), les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits). Dans tous les cas, les constructions et installations doivent respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse***.

FACADES

Les façades seront de couleur blanche, rouge basque ou verte (RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005). Les soubassements seront gris ou blancs. Peuvent être admis pour les constructions et les hangars des bardages en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

TOITURES

La couverture,

Les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle), minimum de pente 10% maximum 35% sauf mise en œuvre de techniques d'énergies renouvelables.

Ces dispositions ne concernent pas les serres, tunnels ou autres ouvrages techniques spécifiques.

CLOTURES

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

Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies, ou de piquets bois et grillages.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les terrassements sont limités à l'encastrement des installations dans le sol à condition que le déblai ne soit pas perceptible. Les remblais sous forme de talus susceptibles de créer des plateformes sont interdits.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils soient le moins visible possible de l'espace public.

ARTICLE 10 – A

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – A OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – A OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée,

- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – A CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – A CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de vidanges et eaux des piscines est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, les autorisations concernant les **extensions des constructions existantes, les annexes, ainsi que les divisions foncières**, sont conditionnées à une installation existante sur l'unité foncière n'ayant pas d'impact sanitaire ou environnemental.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire. -

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Zone A

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

**ARTICLE 15 – A
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
N	Zone naturelle	
	Nbd	bio-diversité
	Ns	Loisirs

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2N

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la construction ou aux installations autorisées, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Dans les zones couvertes par la trame **emprise P.P.R.I.** (plan de prévention des risques inondation) c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

Dans les zones couvertes par la trame **Atlas des zones inondables**, les ouvrages et constructions pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Dans les zones situées dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

La démolition totale des **immeubles identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, est interdite.

Dans les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme RTe esit dispensé de prescription particulière dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes et qu'il soit également non sujet à remplacement des formations végétales.

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

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

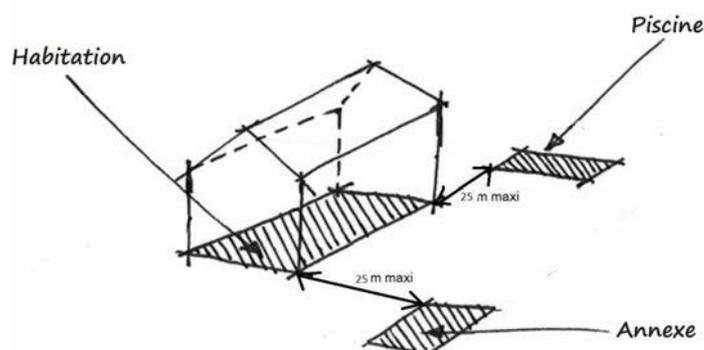
Résumé

	N	Nbd	Ns
Extension habitation	X	X	
Annexe Habitation	X		
Equipement collectif intérêt général, dont sport, loisirs	X	X Entretien/ mise en valeur/ gestion	X
Artisanat			
Bâti agricole	X		

X autorisé sous conditions

ZONE N

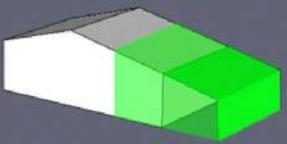
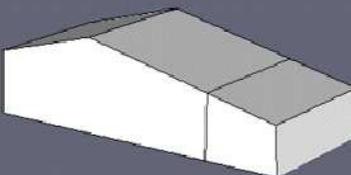
Les habitations sont admises uniquement sous forme de : (*article L151-12 du code de l'urbanisme*),
 • **annexe à l'habitation** (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc...) **en dehors des secteurs Nbd et Ns**, dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 25m de l'habitation existante**. Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul de l'emprise au sol. La surface maximale des piscines non couverte est de 50m².



- **extension** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie), **en dehors des secteurs Nbd et Ns**, limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.

L'adaptation des constructions existantes

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une **adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant** à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU est définie comme suit :

<i>Habitation existante en blanc Autre destination en vert (grange, étable, etc...)</i>	<i>Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation en logement en blanc</i>
	

*Sous réserve de ne pas impacter sur l'activité agricole
 Illustration de la règle concernant **l'adaptation** à titre indicatif*

Le changement de destination en habitation des bâtiments identifiés sur les documents graphiques (article L151-11-2° du code de l'urbanisme) (étoiles et numéros) du plan de zonage, sous réserve que :

- le changement ne compromette pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site,
- les modifications apportées respectent les principales caractéristiques architecturales des bâtiments.

Liste des changements de destinations dont ceux repérés sur le plan de zonage en zone Naturelle

N°plan de zonage	Nom de la maison	Section cadastrale	n° section	Bâti actuel	Zonage PLU
Destination autorisée : habitation nécessaire à l'activité agricole					
1	Bidegain	ZT	84	Elevage	A
2	Arostéguy	ZX	3	Elevage	A
3	Récalde	YK	11	Elevage	A
4	Larrondo	YH	55	Elevage	A
5	Sallenave	ZY	24	Elevage	A
6	Horontchet	ZW	81	Elevage	A
7	Eyheralde	ZO	9	Elevage	A
8	Lichabe	YN	15	Elevage	A
9	Halgachoury	YL	212	Elevage	A
10	Oyhembure	YA	68	Stockage	A
11	Hanismendy	ZT	132	Elevage	A
12	Etchessary	YI	77	Elevage	A
13	Hiriart	ZS	188	Elevage	A
Destination autorisée : habitation					
14	Athio	ZT	30	Forge	A
15	Larrandech	ZP	15	Atelier/étable	A
16	Maulio	ZC	22	Atelier	N
17	Moulin neuf	YM	35	Moulin	A
18	Burrunch	YL	209	Ancienne ferme	A
19	Burrunch	YL	211	Porcherie	A
20	Héguist	ZC	61	Etable	N

Les **bâtiments d'exploitation agricoles neufs ou sous forme d'extension** à l'exclusion du logement sont autorisés en zone N **excepté dans les secteurs Nbd**, sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m²**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraichage, serres etc...) et une hauteur de 3m00 à l'égout maximum.

Les affouillements, exhaussements, remblais du sol sont autorisés en zone N s'ils sont liés à une construction ou un ouvrage de gestion hydraulique ou de gestion de risque sous réserve de ne pas dépasser 1,50 m de hauteur et en **secteurs Nbd** s'ils sont liés à un ouvrage de gestion hydraulique ou de gestion de risque.

Les **équipements collectifs ou d'intérêt général** sous forme d'aménagements et constructions légères sont autorisés en zone N **en dehors du secteur Nbd** sous réserve de ne pas dépasser **50 m2 d'emprise au sol**.

Règlementation spécifique aux sous-secteurs :

Dans le secteur Nbd : les constructions, travaux et installations d'intérêt général nécessaires à **l'entretien du milieu naturel, à sa mise en valeur, à la gestion hydraulique** sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser **50 m2 d'emprise au sol**.

Les aménagements ne devront pas avoir pour effet, hors constructions, de revêtir le sol par des matériaux de nature à l'imperméabiliser.

Dans le secteur Ns.

Les occupations et utilisations du sol d'intérêt général nécessaires aux **activités sportives et loisirs de plein air**, et les constructions nouvelles **d'une emprise au sol maximale de 50m² et d'une hauteur maximale de 3m00**.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr), les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Suite aux différentes remarques précédentes et à la taille des mailles utilisées lors de l'interpolation, le rendu cartographique a été réalisé en considérant comme unité de base une maille carré de 250 mètres, il ne devra pas être exploité, au stade actuel, avec une échelle inférieure au 1/100 000^{ème}.

Source : BRGM
Etude méthodologique pour l'amélioration de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes et réalisation d'une carte nationale
Rapport final BRGM/RP-65452-FR-Janvier2018

ZONE N

Dans les zones sensibles aux mouvements de terrain non liés aux phénomènes retrait/gonflement des argiles (signalés à titre indicatif sur le plan de zonage) *les ouvrages, pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque*

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou au libre écoulement des eaux.

Les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont admises si elles sont autorisées dans la zone concernée au titre des alinéas précédents :

- accès et voies,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 50m²,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 50 m²,
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

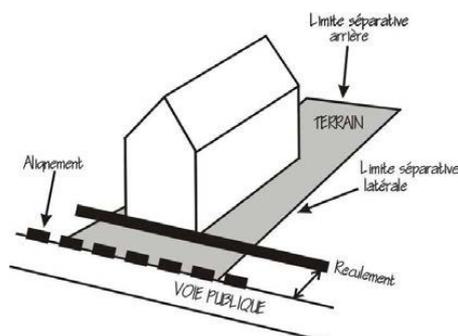
ARTICLE 3 – N - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La marge de recul minimale est de **5 m à partir de l'alignement** de la voie publique ou privée
Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 m à partir des berges est imposée.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité),
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci,
- Pour les ouvrages nécessaires au service public,
- Pour les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute qui s'appliqueront conformément à la réglementation en vigueur.

ZONE N

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

ARTICLE 5 – N**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter **à une distance minimale de 3m** de la limite séparative.

Les constructions à usage **d'habitation** peuvent être implantées **en limite** ou **à une distance minimale de 3m** de la limite séparative.

Constructions à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 10 mètres de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau, et au moins 50 mètres pour les bâtiments d'élevage (autorisés à l'article 2) selon la réglementation afférente qui peut porter la distance à 100 mètres notamment.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

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

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique,
- les ouvrages nécessaires au service public,
- les serres, tunnels ou cabanons pour maraîchage et élevage (autorisés à l'article 2).

ARTICLE 6 – N**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 7 – N**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée (dans les conditions de l'article 1 et de l'article 2)

- *en secteur Nbd, l'emprise au sol est limitée à 50m².*
- *en secteur Ns l'emprise au sol maximale est de 20m²*

De plus, lorsque ces constructions sont autorisées (cf articles 1 et 2) pour :

- ***l'extension des constructions existantes à usage d'habitation*** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.
- ***l'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25 m de l'habitation existante**.

Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul de l'emprise au sol.

La surface maximale des piscines non couverte est de 50m².

- ***Les bâtiments neufs d'exploitation agricoles à l'exclusion du logement sont autorisés en zone N dans les conditions de l'article 2*** sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m²**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraîchage, serres etc...).
- ***Les équipements collectifs ou d'intérêt général*** sous réserve de ne pas dépasser **50 m² d'emprise au sol**.

ZONE N

Résumé

Autorisé sous conditions article 2	N	Nbd	Ns
<i>Extension habitation</i>	30% 50m ²	30% 50m ²	
<i>Annexe Habitation</i>	50m ²		
<i>Equipement collectif intérêt général</i>	50m ²	50m ² Entretien/ mise en valeur/ gestion	
<i>Sports Loisirs</i>			50m ²
<i>Artisanat</i>			
<i>Bâti agricole</i>	80m ²		

ARTICLE 8 – N HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée (dans les conditions de l'article 2) :

- **extension à l'habitation** limitée à 7.00 mètres au faitage,
- **annexe à l'habitation** limitée à une hauteur de 4 mètres au faitage,
- **bâtiment neuf d'exploitation agricole** limité une hauteur de 3m00 à l'égout.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

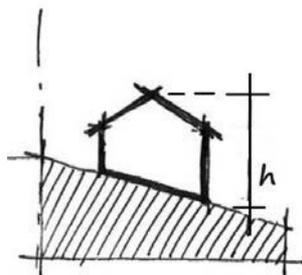
- les constructions d'ouvrages d'intérêt général,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à 7m00 et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,

En secteur Ns la hauteur maximale est de 3m00.

Résumé

Autorisé sous conditions article 2	N	Nbd	Ns
<i>Extension habitation</i>	7m faitage	7m faitage	
<i>Annexe Habitation</i>	4m faitage		
<i>Equipement collectif intérêt général</i>			
<i>Sports Loisirs</i>			3m
<i>Artisanat</i>			
<i>Bâti agricole</i>	3m égout		

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



ZONE N

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – N

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

(immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

Règles générales

La démolition totale ou partielle des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pourra être refusée ou faire l'objet de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification.

FACADES

Le parement (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois doit être enduite.

Les façades enduites seront de couleur blanche (hormis encadrements, chainages, colombages)

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

L'ordonnement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal), La composition des bois des « pans de bois » (ou « colombages ») doit être respectée.

Les menuiseries,

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies, plus hauts que larges, cette disposition doit être maintenue.

Les volets « contre vents » doivent être maintenus s'ils font partie de la construction d'origine.

Les chainages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade.

TOITURES

La couverture,

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée. Le matériau originel de couverture (en général, tuile galbée de couleur rouge ou rouge vieilli) doit être respecté, ou restauré.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale soit inférieure à 1/3 de la surface du pan de la toiture.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine (bâti généralement plus large que haut).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES à usage d'habitation et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes de moins de 30m²)

Règles générales

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

Les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse.**

FACADES

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

TOITURES**La couverture.**

La couverture doit être en tuiles à dominante rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toits recouverts de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

La charpente

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages doivent être en bois

COULEURS

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages peints en rouge basque, ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005.

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.

Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

CLOTURES

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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, posées sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre. Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.

- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 mètre de haut.

- murs pleins, qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre ?
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage. Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage. _
- murs en pierre
- clôtures en pierre levée

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc... Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.

Les haies mono spécifiques sont interdites, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publiée sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>

CLOTURES en dehors des habitations

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures sont constituées de piquets et grillage.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES en dehors des habitations et extension des constructions existantes à usage d'habitation et des annexes à l'habitation

En dehors des ouvrages techniques spécifiques (serres, tunnel..), les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits). Dans tous les cas, les constructions et installations doivent respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

FACADES

Les façades seront de couleur blanche, rouge basque ou verte (RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005). Les soubassements seront gris ou blancs. Peuvent être admis pour les constructions et les hangars des bardages en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

TOITURES

La couverture,

Les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle), minimum de pente 10% maximum 35% sauf mise en œuvre de techniques d'énergies renouvelables.

Ces dispositions ne concernent pas les serres, tunnel ou autre ouvrage technique spécifique.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies, ou de piquets bois et grillages. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les terrassements sont limités à l'encastrement des installations dans le sol à condition que le déblai ne soit pas perceptible. Les remblais sous forme de talus susceptibles de créer des plateformes sont interdits.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace public.

ARTICLE 10 – N OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – N OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – N OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée,

- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – N CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un

ZONE N

parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – N CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de vidanges et eaux des piscines est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, les autorisations concernant les **extensions des constructions existantes, les annexes, ainsi que les divisions foncières**, sont conditionnées à une installation existante sur l'unité foncière n'ayant pas d'impact sanitaire ou environnemental.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

ZONE N

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

ARTICLE 15 – N OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.