

P.L.U.


Plan Local d'Urbanisme

LABATUT

4

Règlement

Dossier d'Arrêt et d'Enquête Publique

P.L.U. PRESCRIPTION	PADD Commune	ARRET Communauté de Commune	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION Communauté de Communes
09 juillet 2014	07 juin 2016			
<div><div><div>A. Vanel-Duluc</div><div>architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine ingénieur agronome écologue</div><div>C. Barroso</div></div></div>				

SOMMAIRE DU REGLEMENT

	page
p REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre 1 ZONE UB	8
Chapitre 2 ZONE UC	14
Chapitre 3 ZONE UE	21
Chapitre 4 ZONE UY	26
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	
Chapitre 1 ZONE 1AU	31
Chapitre 2 ZONE 2AU	37
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Chapitre 1 ZONE A	40
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre 1 ZONE N	47

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

Intitulé P.L.U. CARACTERE DE LA ZONE

Art	
1	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
2	OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
4	CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION <i>Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.</i>
6	REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)
12	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
13	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS <i>Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.</i>
15	Articles ajoutés Loi Grenelle 2 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
16	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont **les constructions, à destination de :**

- **habitation,**
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce**
- **artisanat**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**
- **les équipements collectifs**

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.

Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables.

Les « annexes » sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation; ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale ; une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin ou le chais, l'atelier, un local technique (piscine, chaufferie) dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement ; leur taille et leur implantation peuvent être fixées au règlement de la zone pour des motifs de protection des paysages.

Le logement est défini du point de vue de son utilisation, en lien avec une activité.

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

Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

6 - 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. (**piscines non couvertes non comprises**).

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.).

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

7-1 - 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.

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

7-2 - 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 du paysage**; 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
Ces espaces si ils sont boisés sont soumis à la même réglementation que les E.B.C.

7-3 - 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.

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

8-1 - 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.

8-2 - 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; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.
- 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.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue de tout point des constructions, pour l'ensemble de la parcelle, est prise à partir du niveau du trottoir (ou à défaut de trottoir du niveau de la chaussée), mesurée à l'alignement de la façade sur rue ou de la limite parcellaire en cas de recul.

Lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies, la hauteur est limitée par un plan qui rejoint les niveaux du sol pris en tous points au droit des alignements

9 - 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.

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

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

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

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES

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).

12 - 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.

13 – 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

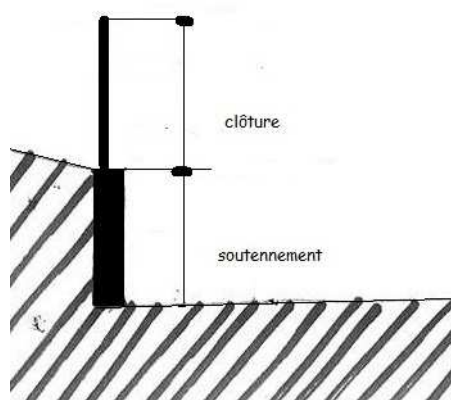


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

TITRE II –

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 –

RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la mise en œuvre des constructions autorisées sont interdits.

Le long des cours d'eau indiqués au plan par un linéaire bleu, toute construction, ouvrage ou installation est interdite à moins de **6 m** de la limite de la berge à l'exception des ouvrages publics de gestion hydraulique.

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

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

- les installations classées et les constructions à destination de l'artisanat, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures est 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

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol autorisées sont:

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol
- les annexes telles que abris de jardin, garage, (etc) , n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25m².
- les locaux et abris containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement avec maintien minima de 1 arbre de haute tige pour 50 m² de surface ; dans le cas d'impossibilité justifiée de maintien, la reconstitution par plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² de surface sera exigé à proximité immédiate

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée sur le site : www.inondationsnappes.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.

Dans les zones de bruit indiquées au plan des servitudes du PLU, la servitude consacrée s'applique.

Dans les secteurs couverts par **une orientation d'aménagement et de programmation OAP** (document 03 du PLU) les terrains sont constructibles sous conditions que les projets soient *compatibles* avec les OAP.

Zone UB

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

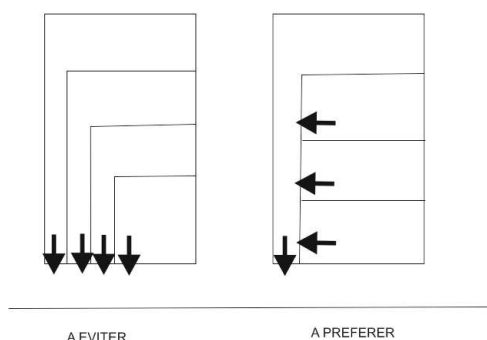
Accès

- Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins
- Tout nouvel accès individuel sera réalisé avec un retrait suffisant de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique ou privée et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

Voirie

- Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

Dans le cas d'une unité foncière découpée (généralisant au total plus de deux parcelles) qui implique des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



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

Toute division foncière existante à la date d'approbation du PLU, desservie par l'ensemble des réseaux et accès, ayant pour conséquence de créer des terrains enclavés ou non desservis (au sens de l'accès ou des autres réseaux) est interdite.

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement -

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

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

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

3 - Eaux pluviales -

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

A l'exception des aménagements et constructions < 40m² d'emprise au sol, pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4 - Réseaux autres:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, ou dissimulé en façade si difficultés techniques reconnues.

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.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Les bâtiments (en dehors des annexes) doivent être implantés :

- **en alignement ou**
- **en retrait de 6m** de l'alignement existant ou à créer

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

- Pour poursuivre l'alignement des façades existantes
- Les extensions de bâtiments existants implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment principal.
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour des raisons techniques (accessibilité, topographie par exemple) ou pour le maintien d'éléments du paysage (arbres par exemple)

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

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

Les constructions (**en dehors des annexes**) doivent être implantées,

- soit **sur la limite séparative**,
- soit **en retrait** d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à **3m**

et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **$L > H - 3m$** .

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

- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne peut excéder

- **12 mètres au faitage**

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

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 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,

Les clôtures

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **2 m**.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Mur bahut de 1,00 m de haut en moyenne, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage) doublé ou non d'une haie vive d'essence variée– Le tout n'excédant pas 2m ou
- Haies vive d'essences variées de 2m haut maxi compris grillage

Il est interdit d'occulter complètement la vue entre public et privé

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

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

L'aspect extérieur des constructions

Compte tenu du caractère de centre-bourg ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes et nouvelles, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES à caractère traditionnel

ADAPTATION AU SOL / VOLUMETRIE

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Orienter la maison suivant les lignes de force du relief ou la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.
- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.
- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
- Une large toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type "chien assis" ou autres petits volumes habitables), sont proscrites.

COUVERTURE

Habitation

- Les couvertures en tuiles seront en tuile canal de terre cuite de teinte rouge ou tuile autre d'aspect équivalent ; Pente de 35 à 45 %, tuile plate à dominante rouge ou vieillie pour toiture à très forte pente
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

Avant toit

- En saillie de 40 à 50 cm.

Cheminées

- Enduite ou en briques pleines apparentes.

Façades

- Façade plate sans retrait, ni saillie.

OUVERTURES

- Calibrer les fenêtres de façon à ce qu'elles soient plus hautes que larges.

GARDE-CORPS, MARQUISE

- Balcons exclus ; balconnets de faible saillie possible en milieu urbain.
- Marquise uniquement en ferronnerie au-dessus porte d'entrée pour façade de type urbain

PEINTURE COLORATION

Menuiseries de charpentes

- Éléments en bois ossature colombages, avant toit, bardage, volets : teintes gris clair ou brun foncé ou rouge foncé ou vert foncé ou bleu Chalosse

Murs

- Enduits : teinte sable clair.

CLOTURES

Milieu urbain ancien excepté pavillonnaire récent

- Mur bahut de 1,00 m de haut en moyenne, éventuellement surmonté d'une grille en ferronnerie (grillage exclu) doublé ou non d'une haie vive. –
- Mur de clôture de 1,60 m de haut en moyenne avec chaperon plat ou arrondi.
- Portail en bois, à lames verticales de différentes largeurs. –
- Portail en ferronnerie, barreaudage vertical droit.
- Les coffrets EDF-GDF-TELECOM - boîte aux lettres seront encastrés dans la maçonnerie des murs bahuts.

Milieu rural

- Haie vive d'essences locales et à feuillage caduque ou persistant, doublée intérieurement de grillage
- Clôture en bois composée de poteaux et de lisses horizontales.
- Enclos de ferme : mur bahut de 1,30 m de haut en moyenne avec chaperon arrondi

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR TRAVAUX DE RESTAURATION ET ASSIMILES

ADAPTATION AU SOL / VOLUMETRIE

- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

COUVERTURE

habitation

- Tuile canal terre cuite de teinte rouge ou tuile autre d'aspect équivalent ;
- Pour une réfection partielle de couverture : mettre en oeuvre la même tuile que celle qui est conservée.
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

OUVERTURES

Fenêtres porte-fenêtres

- Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes sur une même façade : Proportion verticale :
- Volets à lames verticales retenues par barres, sans écharpe.
- Appui saillant en béton exclu : reprendre modèle des appuis anciens

Portes d'entrée et de garage

- Porte d'entrée à panneaux pleins ou à panneau supérieur vitré protégé par une grille en fer forgé
- Porte de garage, à 2 vantaux, à lames verticales de différentes largeurs à l'exclusion de toute porte métallique ou à panneaux bois standardisés

Garde corps marquises

- Garde-corps : reprendre les modèles locaux anciens ; barreaudage vertical droit en ferronnerie.
- Balcon saillant à créer : exclu.
- Marquise en ferronnerie au-dessus porte d'entrée uniquement pour habitations de type urbain.

PEINTURE COLORATION**Peinture sur murs :**

- teinte blanche ou sable clair.
- Décors : tableaux, encadrements, bandeaux, corniche, génoise, chaînes d'angles : teinte blanche.

Peinture sur menuiserie

- . Fenêtres et portes-fenêtres : blanc, blanc cassé, gris perle.
- . Volets, porte de garage : teintes gris clair ou brun foncé ou rouge foncé ou vert foncé ou bleu Chalosse.
- . Porte d'entrée : peinte de la couleur des volets.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

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

- ♦ **Habitations et hôtels** : Une place par logement ou par chambre d'hôtel créé

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

A l'intérieur des éléments du paysage figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, 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 à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places à partir de 10 places

L'abattage des arbres doit être justifié. Le maintien des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) est à privilégier. Dans le cas contraire, la restitution par la plantation d'un arbre de 2 m de haut est imposée.

Il sera demandé **30% d'espaces verts** dont 20% d'un seul tenant, sur l'emprise du projet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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 APPLICABLES A LA ZONE UC

Le **secteur UCd** correspond à des secteurs en assainissement autonome

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la mise en œuvre des constructions autorisées sont interdits.

Le long des cours d'eau indiqués au plan par un linéaire bleu, toute construction, ouvrage ou installation est interdite à moins de **6 m** de la limite de la berge à l'exception des ouvrages publics de gestion hydraulique.

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

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

- les installations classées et les constructions à destination de l'artisanat, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures est 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

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol autorisées sont:

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol
- les annexes telles que abris de jardin, garage, (etc.), n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25m².
- les locaux et abris containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement avec maintien minima de 1 arbre haute tige pour 50 m² de surface; dans le cas d'impossibilité justifiée de maintien, la reconstitution par plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² de surface sera exigé à proximité immédiate

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée sur le site : www.inondationsnappes.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.

Dans les zones de bruit indiquées au plan des servitudes du PLU, la servitude consacrée s'applique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

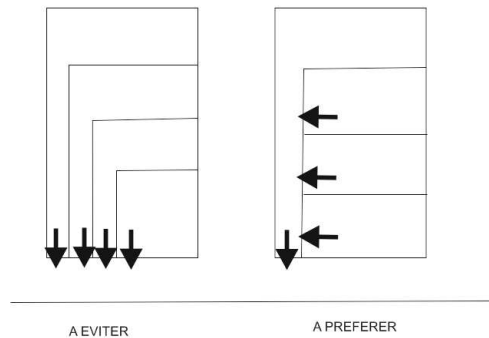
Accès

- Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins
- Tout nouvel accès individuel sera réalisé avec un retrait suffisant de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique ou privée et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

- Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

Dans le cas d'une unité foncière découpée (générant au total plus de deux parcelles à bâtir) qui implique des constructions les unes derrières les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



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

Toute division d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ayant pour conséquence de créer des terrains enclavés ou non desservis (au sens de l'accès ou des autres réseaux) est interdite.

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, excepté en **secteur UCd** dans lequel l'assainissement autonome est autorisé.

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

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

3 - Eaux pluviales -

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

A l'exception des aménagements et constructions < 40m² d'emprise au sol, pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4 - Réseaux autres:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, ou dissimulé en façade si difficultés techniques reconnues.

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.

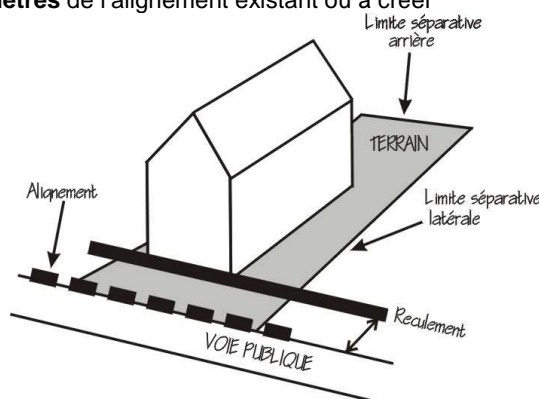
ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

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

- **retrait minimum de 6 mètres** de l'alignement existant ou à créer



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

- Les extensions de bâtiments existants implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment principal.
- Les locaux à ordures ménagères sous réserve de respecter de la sécurité publique et routière
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour des raisons techniques (accessibilité, topographie par exemple) ou pour le maintien d'éléments du paysage (arbres par exemple)

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

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

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

- avec un retrait minimum de 3 m

et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit $L > H - 3m$.

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

- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique) pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Pour les terrasses couvertes non closes n'excédant pas 2m50 à l'égout du toit et 3m au faitage

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

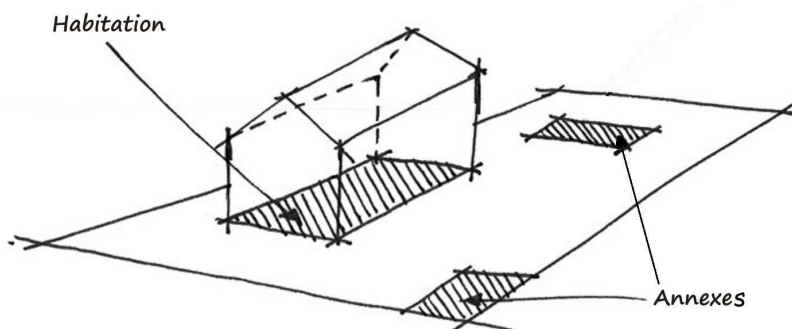
ARTICLE UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la surface du terrain

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Dans le **secteur UCd** l'emprise au sol est fixée à **25%**



De plus l'emprise au sol est limitée à 250m² par unité bâtie. Dans le cas d'une emprise au sol supérieure les unités bâties devront donc être fractionnées

ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder :

- **9m au faitage**

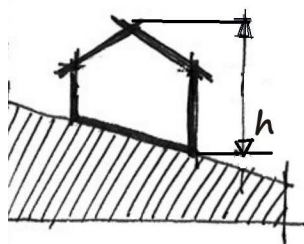


Illustration de la hauteur au faitage

Toutefois des hauteurs supérieures sont admises:

- 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
- Dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas d'une pente naturelle de terrain au droit de l'emprise du bâtiment > 10%
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

Les annexes

La hauteur des **annexes** ne doit pas excéder 3,50 m au faitage excepté dans l'emprise de la marge de reculement dans laquelle la hauteur ne doit pas dépasser 2.50 m.

Les clôtures

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales mélangées (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m et 1m50 dans le cas d'un mur maçonné.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES hors caractère traditionnel

On s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.

Les colorations de façades doivent éviter les tons de bleus, verts ou noirs et préférer des tons clairs

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS à caractère traditionnel (nouves ou existantes)

ADAPTATION AU SOL / VOLUMETRIE

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Orienter la maison suivant les lignes de force du relief ou la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.
- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.
- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
- Une large toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type "chien assis" ou autres petits volumes habitables), sont proscrites.

COUVERTURE

Habitation

- Les couvertures en tuiles seront en tuile canal de terre cuite de teinte rouge ou tuile autre d'aspect équivalent ; Pente de 35 à 45 %, tuile plate à dominante rouge ou vieillie pour toiture à très forte pente 3.2 –
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

Avant toit

- En saillie de 40 à 50 cm.

Cheminées

- Enduite ou en briques pleines apparentes.

Façades

- Façade plate sans retrait, ni saillie.

OUVERTURES

- Calibrer les fenêtres de façon à ce qu'elles soient plus hautes que larges.

GARDE-CORPS, MARQUISE

- Balcons exclus ; balconnets de faible saillie possible en milieu urbain.
- Marquise uniquement en ferronnerie au-dessus porte d'entrée pour façade de type urbain

PEINTURE COLORATION

Menuiseries de charpentes

- Éléments en bois ossature colombages, avant toit, bardage, volets : teintes gris clair ou brun foncé ou rouge foncé ou vert foncé ou bleu Chalosse

Murs

- Enduits : teinte sable clair.

Les clôtures

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales mélangées (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m et 1m50 dans le cas d'un mur maçonné.

ARTICLE UC 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Dans le cadre de constructions nouvelles (même après démolitions) il est exigé 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour :

- 80 m² de surface de plancher créée à usage d'habitation individuelle (1 logement), avec un minimum de 2 places
- 30 m² de surface de plancher créée à usage d'habitation dans un collectif, avec un minimum de 2 places par logement
- 30 m² de surface de plancher créée à usage de commerces ou bureaux, avec un minimum de 2 places par commerce ou bureau
- 20m² de surface de plancher créée à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Dans le cadre d'un projet d'extension, d'un changement de destination ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, le terrain nu existant sur l'unité foncière devra être destiné en priorité au stationnement en fonction des besoins existants.

Le nombre de places sera calculé selon la destination, en appliquant les tranches de surface de plancher précitées.

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Zone UC

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

A l'intérieur des éléments du paysage figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

L'abattage des arbres doit être justifié. Le maintien des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) est à privilégier. Dans le cas contraire, la restitution par la plantation d'un arbre de 2 m de haut est imposée.

Il sera demandé **30% d'espaces verts** dont 20% d'un seul tenant, sur l'emprise du projet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UC 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **habitation**, excepté celles autorisées à l'article 2
- **hébergement hôtelier**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**
- **artisanat**

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la mise en œuvre des constructions autorisées sont interdits.

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions de services publics ou d'intérêt collectif notamment les ouvrages à usage collectif et les installations d'intérêt général, et leurs annexes, liés aux équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, culturels, sportifs, techniques et administratifs etc...
- les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations autorisées, dans la limite de 100m² de surface de plancher par unité foncière
- les extensions des habitations existantes sans création de nouveau logement
- l'édification de clôtures est 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

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée sur le site : www.inondationsnappes.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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

ACCES

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.

Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

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 de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger.
- L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

ZONE UE

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

Toute division d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ayant pour conséquence de créer des terrains enclavés ou non desservis (au sens de l'accès ou des autres réseaux) est interdite.

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement -

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

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

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

3 - Eaux pluviales -

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

A l'exception des aménagements et constructions < 40m² d'emprise au sol, pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

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

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4 - Réseaux autres:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, ou dissimulé en façade si difficultés techniques reconnues.

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.

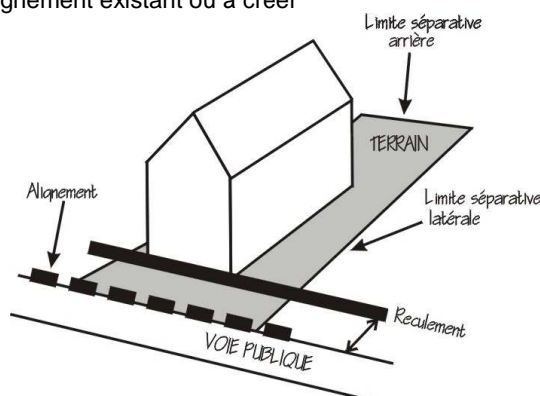
ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- **en alignement ou**
- **en retrait de 6m** de l'alignement existant ou à créer



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

- Les extensions de bâtiments existants implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment principal.
- Les locaux à ordures ménagères sous réserve de respecter de la sécurité publique et routière
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

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

Les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- soit **sur la limite séparative**,
- soit **en retrait** d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à **3m**

et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit $L > H - 3m$.

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

- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique) , pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

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

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

ZONE UE

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de construction 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, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder :

Pour les constructions d'intérêt collectif

- 17,00 mètres au faitage,
- 12,00 mètres à l'égout de toiture,

Pour les autres constructions

- 12,00 mètres au faitage,

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

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 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,

Les clôtures

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **2 m**.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Mur bahut de 1,00 m de haut en moyenne, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage) doublé ou non d'une haie vive d'essence variée– Le tout n'excédant pas 2m ou
- Haies vive d'essences variées de 2m haut maxi compris grillage

Il est interdit d'occulter complètement la vue entre public et privé

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

L'aspect extérieur des constructions

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes et nouvelles, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

ADAPTATION AU SOL / VOLUMETRIE

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.

COUVERTURE (volume principal)

- Les couvertures des constructions si elles sont réalisées en tuile canal de terre cuite de teinte rouge ou tuile autre d'aspect équivalent ; Pente de 35 à 45 %, tuile plate à dominante rouge ou vieillie pour toiture à très forte pente
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

PEINTURE COLORATION

Menuiseries de charpentes

- Éléments en bois ossature colombages, avant toit, bardage, volets : teintes gris clair ou brun foncé ou rouge foncé ou vert foncé ou bleu Chalosse

Murs

- Enduits : teinte sable clair.

Les clôtures

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales mélangées (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m et 1m50 dans le cas d'un mur maçonné.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans le cadre de constructions nouvelles (extensions et même après démolitions) il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour :

- 30 m² de surface de plancher créée à usage de commerces ou bureaux, avec un minimum d'une place par commerce ou bureau
- 20m² de surface de plancher créée à usage d'hébergement et d'accueil (salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Le nombre de places sera calculé selon la destination, en appliquant les tranches de surface de plancher précitées. Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UE 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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 4 –

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Un **secteur UYc** correspond à un secteur d'activité existant (garage) situé au Quartier Neuf dans lequel l'activité industrielle est interdite

Un **secteur UYd** correspond à un secteur en assainissement autonome

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

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **habitation**, sauf le logement lié et nécessaire à l'activité et extensions et annexes des habitations existantes
- **hébergement hôtelier**
- **industrie** en secteur **UYc**
- **exploitation agricole ou forestière**

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la mise en œuvre des constructions autorisées sont interdits.

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

Sont admis sous conditions :

- **Un logement lié à l'activité**, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation dans la limite de 100m² de surface de plancher

Les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol
- les annexes telles que abris de jardin, garage, (etc) , n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25m².

Le long des cours d'eau indiqués au plan par un linéaire bleu, toute construction, ouvrage ou installation est interdit à moins de **6m** de la limite de la berge à l'exception des ouvrages publics de gestion hydraulique et à l'exception des installations d'assainissement qui devront respecter les normes en la matière.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée sur le site : www.inondationsnappes.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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins
- Tout nouvel accès individuel sera réalisé avec un retrait suffisant de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique ou privée et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5 m.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

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

Toute division d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ayant pour conséquence de créer des terrains enclavés ou non desservis (au sens de l'accès ou des autres réseaux) est interdite.

Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En son absence, l'assainissement autonome est autorisé.

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

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

A l'exception des aménagements et constructions < 40m² d'emprise au sol, pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les eaux devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

4 - Réseaux autres:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, ou dissimulé en façade si difficultés techniques reconnues.

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.

ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

En l'absence d'indication graphique contraire, toute construction doit être implantée :

- **en retrait d'au moins 5m** de l'emprise de la voie publique ou de l'alignement des voies existantes ou projetées.
- **Route nationale** hors parties actuellement urbanisées recul minimum de **75m** par rapport à l'axe de la route
- Route départementale 22, recul minimum pour les constructions de **15m** par rapport à l'axe de la route, pour les clôtures de 4m + largeur des fossés et talus

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

- Les extensions de bâtiments existants implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment principal.
- Les locaux à ordures ménagères sous réserve de respecter de la sécurité publique et routière
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

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

Les constructions devront être implantées à **3m minimum** des limites séparatives **et à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur**

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

- Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique) , pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à **4 m** et à la demi somme des hauteurs des deux constructions

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie du terrain,

ARTICLE UY 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur ne doit pas excéder **12m mesurés du sol naturel au faîtage**, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage,
Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Clôtures

Elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions nouvelles

Couvertures

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits ou revêtu d'un parement métal et/ou bois

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

Clôtures

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U ou de mur maçonné et devront être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

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

ARTICLE UY 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

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

Les surfaces minimales affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface de plancher,
- activités : 40 % de la surface de plancher,
- restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de plancher,

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

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone dont les dépôts

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UY 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UY 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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 APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 –

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

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

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la mise en œuvre des constructions autorisées sont interdits.

Le long des cours d'eau indiqués au plan par un linéaire bleu, toute construction, ouvrage ou installation est interdite à moins de **6 m** de la limite de la berge à l'exception des ouvrages publics de gestion hydraulique.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les opérations doivent répondre aux critères suivants :

- ***pour être constructible***, l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière.
- dans les secteurs couverts par **une orientation d'aménagement et de programmation OAP** (document 03 du PLU) les terrains sont constructibles sous condition que les projets soient *compatibles* avec les OAP et que le projet respecte le phasage indiqué dans les OAP.
- les constructions et installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif (postes de transformation électrique, station de pompage, bache incendie)... à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée sur le site : www.inondationsnappes.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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins
- Tout nouvel accès individuel sera réalisé avec un retrait suffisant de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique ou privée et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

- Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toute division d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ayant pour conséquence de créer des terrains enclavés ou non desservis (au sens de l'accès ou des autres réseaux) est interdite.

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public, doit être préalablement autorisé par la collectivité
Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

3 - Eaux pluviales -

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

A l'exception des aménagements et constructions < 40m² d'emprise au sol, pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.:

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

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4 - Réseaux autres:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, ou dissimulé en façade si difficultés techniques reconnues.

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.

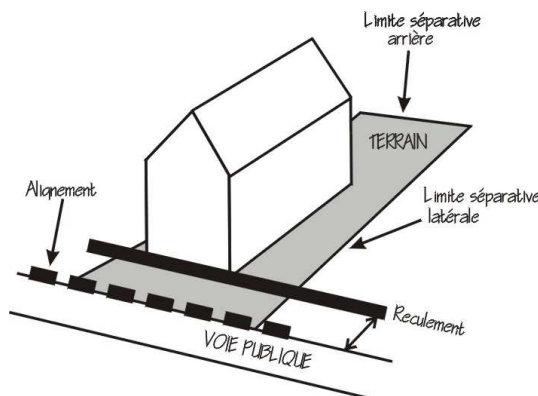
ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- **retrait minimum de 2 mètres** de l'alignement existant ou à créer ou
- **à l'alignement**



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

- Les locaux à ordures ménagères sous réserve de respecter de la sécurité publique et routière
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour des raisons techniques (accessibilité, topographie par exemple) ou pour le maintien d'éléments du paysage (arbres par exemple)

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

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

- **avec un retrait minimum de 3 m**

et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit $L > H - 3m$.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique) pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Pour les terrasses couvertes non closes n'excédant pas 2m50 à l'égout du toit et 3m au faitage

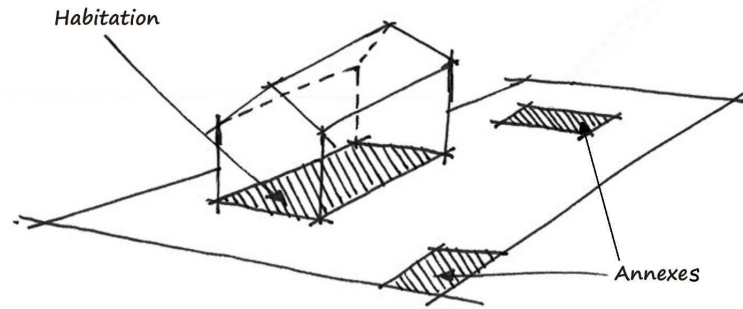
Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

ARTICLE 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la surface du terrain



ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder :

- **12m au faitage**

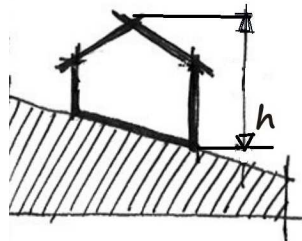


Illustration de la hauteur au faitage

Toutefois des hauteurs supérieures sont admises:

- Dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas d'une pente naturelle de terrain au droit de l'emprise du bâtiment > 10%
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

Les annexes

La hauteur des **annexes** ne doit pas excéder 3,50 m au faitage excepté dans l'emprise de la marge de reculement dans laquelle la hauteur ne doit pas dépasser 2.50 m.

Les clôtures

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales mélangées (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m et 1m50 dans le cas d'un mur maçonné.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES hors caractère traditionnel

On s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.

Les colorations de façades doivent éviter les tons de bleus, verts ou noirs et préférer des tons clairs

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES à caractère traditionnel

ADAPTATION AU SOL / VOLUMETRIE

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Orienter la maison suivant les lignes de force du relief ou la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.
- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.
- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
- Une large toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type "chien assis" ou autres petits volumes habitables), sont proscrites.

COUVERTURE

Habitation

- Les couvertures en tuiles seront en tuile canal de terre cuite de teinte rouge ou tuile autre d'aspect équivalent ; Pente de 35 à 45 %, tuile plate à dominante rouge ou vieillie pour toiture à très forte pente 3.2 –
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

Avant toit

- En saillie de 40 à 50 cm.

Cheminées

- Enduite ou en briques pleines apparentes.

Façades

- Façade plate sans retrait, ni saillie.

OUVERTURES

- Calibrer les fenêtres de façon à ce qu'elles soient plus hautes que larges.

GARDE-CORPS, MARQUISE

- Balcons exclus ; balconnets de faible saillie possible en milieu urbain.
- Marquise uniquement en ferronnerie au-dessus porte d'entrée pour façade de type urbain

PEINTURE COLORATION

Menuiseries de charpentes

- Éléments en bois ossature colombages, avant toit, bardage, volets : teintes gris clair ou brun foncé ou rouge foncé ou vert foncé ou bleu Chalosse

Murs

- Enduits : teinte sable clair.

Les clôtures

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales mélangées (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m et 1m50 dans le cas d'un mur maçonné.

Zone 1AU

ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Dans le cadre de constructions nouvelles il est exigé 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour :

- 80 m² de surface de plancher créée à usage d'habitation individuelle (1 logement), avec un minimum de 2 places
- 30 m² de surface de plancher créée à usage d'habitation dans un collectif, avec un minimum de 2 places par logement
- 30 m² de surface de plancher créée à usage de commerces ou bureaux, avec un minimum de 2 places par commerce ou bureau
- 20m² de surface de plancher créée à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Le nombre de places sera calculé selon la destination, en appliquant les tranches de surface de plancher précitées.

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Il sera demandé **30% d'espaces verts** dont 20% d'un seul tenant, sur l'emprise du projet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- *habitation,*
- *hébergement hôtelier*
- *bureaux*
- *commerce*
- *artisanat excepté sous forme d'extension*
- *industrie*
- *exploitation agricole ou forestière*
- *fonction d'entrepôt*

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

Sont admis sous condition de préparer la viabilisation de la zone, ou de ne pas gêner son aménagement futur, les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général et leurs annexes, notamment les installations techniques des réseaux à condition que leur implantation ne porte pas atteinte aux possibilités d'aménagements futurs et soient intégrée de façon satisfaisante au site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- **4 m de l'alignement** de la voie existante ou à modifier ou à créer, voie publique ou privée

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Zone 2AU

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **$L > H - 3m$** .

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour: les ouvrages nécessaires au service public

ARTICLE 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

Les ouvrages techniques, mesurés à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne devront pas dépasser 3,50 mètres de hauteur.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Sans objet

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

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE IV –

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 –

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*Le **secteur Ap**, correspond à la zone agricole protégée pour des raisons de paysage ou de biodiversité*

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

En secteur Ap toutes les constructions nouvelles sont interdites excepté sous forme d'extensions.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la mise en œuvre des constructions autorisées et non nécessaires à l'exploitation agricole, sont interdits.

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

*Les constructions, travaux et installations prévus au présent A/ sont considérés comme relevant de **l'exploitation agricole** et ne sont donc pas soumis à la notion de « changement de destination » dès lors qu'ils sont réputés nécessaires à l'activité agricole et qu'il est justifié de la nécessité de la construction, de l'installation ou des travaux demandés.*

A/ Les constructions nécessaires à l'activité agricole

(dont notamment logement, production, transformation et valorisation (y compris des sous-produits), vente directe, diversification tourisme, etc...).

Sous réserve d'en justifier la nécessité fonctionnelle et la localisation géographique :

toutes les constructions et aménagement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés sous forme de constructions nouvelles, extension, annexe, transformation d'un édifice existant, changement de destination dans les conditions si après.

En secteur Ap, les constructions nouvelles sont interdites excepté sous forme d'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 150m² d'emprise au sol de cette extension.

B/ habitations non liées à l'exploitation agricole

Les habitations non liées à l'activité agricole sont admises uniquement sous forme de :

- **annexe** à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite **d'une emprise au sol maximale de 40m²** et d'une **hauteur de 5m au faitage** maximum. Les annexes sont implantées au plus près du bâti existant, la distance maximale avec le bâtiment principal d'habitation est limitée à **30m**.
- **extension** d'habitation existant à la date d'approbation du PLU dans la limite de **30% de l'emprise au sol existante**. Elle peut être protégée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m².

Ces prescriptions ne concernent pas les piscines.

La fréquence de réalisation des extensions et annexes (hors piscines) est limitée à une construction tous les 10ans à compter de la date d'approbation du PLU.

- **adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU,
- **changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en habitation, identifiés sur les documents graphiques du plan de zonage** en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, autorisée sous réserve que cela ne compromette pas les milieux naturels et respecte les principales caractéristiques architecturales des bâtiments. Cette disposition est valable pour le logement de l'exploitant agricole (voir ci-après).

Zone A

C/ Autres constructions et aménagements

Sont autorisées, les occupations, installations et utilisations du sol suivantes :

- **les ouvrages publics d'infrastructure** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, bassins de rétention...), 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 ouvrages liés à l'entretien des milieux naturels**
- **les affouillements, exhaussement, remblai** du sol dès lors qu'ils sont liés à une construction/aménagement autorisés et sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 1,50m
- **Les clôtures** : 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

D/ Dispositions complémentaires et spécifiques au règlement graphique

En complément des dispositions ci-dessus :

Dans les zones de risques d'inondation portée au plan par une trame (inondable), les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages hydrauliques (noues, bassins de rétention...). Dans ces emprises, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Le long des cours d'eau indiqués au plan, les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de dix 10mètres de large à partir de la limite de la berge.

Dans le périmètre de protection du site inscrit porté sur le plan de zonage par une trame les constructions sont soumises à la servitude liée au site.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée sur le site : www.inondationsnappes.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.

Dans les zones de bruit indiquées au plan des servitudes du PLU, la servitude consacrée s'applique.

Les édifices désignés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans les conditions prévues à l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme

La liste des édifices concernés et des destinations autorisées sont les suivants (en noir ceux situés en zone A)

lieu dit	section	n° section	n°	voie	BATIMENT ACTUEL	*destination autorisée	zone PLU	Numéro plan de zonage PLU
ARRICAOU	A	191	2600	rte boscq	dépendance agricole	habitation	A	5
ARROUZES	A	257	560	che arrouzes	dépendance agricole	habitation	A	6
GUICHE	H	533	1007	che peyré	dépendance agricole	habitation	A	1
SOUSTRA	H	301	649	che hourtic	dépendance agricole	habitation	A	2
PEYRELONGUE	H	277	119	che peyrelongue	dépendance agricole	habitation	A	3
BEDAT	B	1109/1114	996	che goeytes	dépendance agricole	ATELIER	A	16
LALA	F	503	879	rte traquet	dépendance agricole	habitation	N	8
PALEHE	F	452	11	imp palehe	dépendance agricole	habitation	A	10
HUSTER	A	602	2111	rte pouillon	dépendance agricole	habitation	A	13
GASSIE	B	200	2130	rte pouillon	dépendance agricole	habitation	A	14
LAPALU	B	927	24	che goeytes	dépendance agricole	habitation	A	15
GRD LANNE	B	389	1137	rte bernade	dépendance agricole	habitation	A	17
PONS	B	609	320	bd ocean	dépendance agricole	habitation	A	19
COURTEIL	C	272	1200	rte lauga	dépendance agricole	habitation	A	21
SARRAILLOT	E	230	457	rte hougas	dépendance agricole	habitation	A	22
BARERE	D	270/251	342	imp barere	dépendance agricole	habitation	A	24
MASSIE	D	338	231	che moulere	dépendance agricole	habitation	A	23
POUNTRET	C	9	133	rte lahourcade	dépendance agricole	habitation	A	20
ARROUZES	A	257	560	che arrouzes	hangar agricole	ATELIER	A	6
PETIT LANNE	B	661	1120	rte bernade	hangar agricole	ATELIER	A	18
LAHIRE	G	414	2157	bd ocean	hangar agricole	ATELIER	A	7
LALA	F	503	879	rte traquet	hangar agricole	ATELIER	N	9
PEYROT	B	339	396	rte nolibois	hangar agricole	ATELIER	A	11&12
LAHUQUE HANG	A	59	1081	rte boscq	hangar agricole	ATELIER	A	4
L'ARTIGUE	B	541		rte de la fontaine	hangar agricole	habitation	A	25

***NOTA**

ATELIER correspondant à la destination **artisanat**

Habitation : correspondant à **logement ou hôtellerie** (gîte) **ou hébergement touristique**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

1 – Eau Potable

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

2- Assainissement eaux usées

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

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes.

3 - Eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

La marge de reculement est de **6 m minimum** en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées de la voie publique ou privée

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

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

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Habitations

- **annexe** à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite **d'une emprise au sol maximale de 40m²**

- **extension** d'habitation existant à la date d'approbation du PLU dans la limite de **30% de l'emprise au sol existante**. Elle peut être protégée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m².

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel le plus bas avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet dans la limite de celle indiquée à l'article 1.

Maison d'habitation :

- **9m au faîtage**

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 sont limitées à une hauteur de **5m00 au faîtage**

Hangar agricole :

- **La hauteur ne peut excéder par rapport au sol naturel 10m au faîtage.**

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
- des raisons techniques (engins et constructions agricoles spécifiques)

Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront se composer de:

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Haie vive d'essences locales et à feuillage caduque ou persistant, doublée intérieurement de grillage
- Clôture en bois composée de poteaux et de lisses horizontales.
- Enclos de ferme : mur bahut de 1,30 m de haut en moyenne avec chaperon arrondi

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS à caractère traditionnel (neuves ou existantes)

ADAPTATION AU SOL / VOLUMETRIE

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Orienter la maison suivant les lignes de force du relief ou la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.
- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.
- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
- Une large toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type "chien assis" ou autres petits volumes habitables), sont proscrites.

COUVERTURE

Habitation

- Les couvertures en tuiles seront en tuile canal de terre cuite de teinte rouge ou tuile autre d'aspect équivalent ; Pente de 35 à 45 %, tuile plate à dominante rouge ou vieillie pour toiture à très forte pente
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

Avant toit

- En saillie de 40 à 50 cm.

Cheminées

- Enduite ou en briques pleines apparentes.

Façades

- Façade plate sans retrait, ni saillie.

OUVERTURES

- Calibrer les fenêtres de façon à ce qu'elles soient plus hautes que larges.

GARDE-CORPS, MARQUISE

- Balcons exclus ; balconnets de faible saillie possible en milieu urbain.
- Marquise uniquement en ferronnerie au-dessus porte d'entrée pour façade de type urbain

PEINTURE COLORATION

Menuiseries de charpentes

- Éléments en bois ossature colombages, avant toit, bardage, volets : teintes gris clair ou brun foncé ou rouge foncé ou vert foncé ou bleu Chalosse

Murs

- Enduits : teinte sable clair.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ACTIVITES AGRICOLES

Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en murs enduits de couleur blanche ou en bardage bois ou métallique. Dans le cas du bardage métallique, les couleurs utilisées seront blanche, ou verte de manière à s'intégrer dans le site. Dans le cas de bardage bois, la teinte naturelle pourra être utilisée en plus des couleurs précitées

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

Les toitures des bâtiments seront de couleur rouge, de tons mélangés.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture.

Ces dispositions ne concernent pas certains ouvrages techniques spécifiques, les serres ou les tunnels en lien avec l'élevage.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront se composer de:

- Haie vive d'essences locales et à feuillage caduque ou persistant, doublée intérieurement de grillage
- Clôture en bois composée de poteaux et de lisses horizontales.
- Enclos de ferme : mur bahut de 1,30 m de haut en moyenne avec chaperon arrondi

ARTICLE A 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

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

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

Des plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller par exemple)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE V –

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 –

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

On distingue

- un **secteur Nbd** réservé aux espaces à enjeu pour la bio diversité
- un **secteur Nk** réservé au camping et cabanes dans les arbres
- un **secteur NL** réservé à des activités sportives et de loisirs,
- un **secteur Nt** pouvant admettre des activités liées au tourisme (gîtes par exemple) ou à l'artisanat
- un **secteur Ny** pouvant admettre quelques constructions liées aux activités économiques artisanales industrielles

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdits les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article A 2 à l'exception des constructions d'intérêt général.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la mise en œuvre des constructions autorisées et non nécessaires à l'activité agricole sont interdits.

En **secteur Nbd**, les affouillements et exhaussements sont interdits.

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

Tableau synthétique indicatif (non exhaustif)

								Autres			
	Habitation			Hôtellerie	Bâti exploitation agricole						Activités artisanales industrielles
	neuf	extension	annexe		neuf	extension	annexe	entretien milieux	Loisirs	Camping Cabanes	
N		X	X		X	X	X	X			
Nbd								X			
NL									X		
Nk										X	
Nt		X	X	X							
Ny											X

A/ Constructions, travaux et installations nécessaires à l'entretien du milieu naturel, sa mise en valeur pédagogique

A1/ Sont autorisés les aménagements et constructions légères d'intérêt général destinés et nécessaires à l'entretien du milieu naturel en vue du maintien et de la conservation des équilibres biologiques, des formations végétales et des populations animales, l'accueil et la sensibilisation pédagogique. L'emprise des constructions, le cas échéant sera limitée notamment en secteur Nbd où ils ne devront pas dépasser 50m² 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.

En dehors du secteur Nbd, les affouillements, exhaussements, remblais du sol sont autorisés s'ils sont liés à une construction ou un ouvrage autorisés sous réserve de ne pas dépasser 1,50 m de hauteur.

ZONE N

B/ L'habitation

B1/ les habitations sont admises uniquement sous forme de :

B/ habitations non liées à l'exploitation agricole

Les habitations non liées à l'activité agricole sont admises uniquement sous forme de :

- **annexe** à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite **d'une emprise au sol maximale de 40m²** et d'une **hauteur de 5m au faitage** maximum. Les annexes sont implantées au plus près du bâti existant, la distance maximale avec le bâtiment principal d'habitation est limitée à **30m**.
- **extension** d'habitation existant à la date d'approbation du PLU dans la limite de **30% de l'emprise au sol existante**. Elle peut être protégée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m².

Ces prescriptions ne concernent pas les piscines.

La fréquence de réalisation des extensions et annexes (hors piscines) est limitée à une construction tous les 10ans à compter de la date d'approbation du PLU.

- **adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU,
- **changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en habitation, identifiés sur les documents graphiques du plan de zonage** en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, autorisée sous réserve que cela ne compromette pas les milieux naturels et respecte les principales caractéristiques architecturales des bâtiments. Cette disposition est valable pour le logement de l'exploitant agricole (voir ci après).

C/ Autres constructions, installations et travaux

C1/ Les bâtiments agricoles sont autorisés sous forme de :

- **extension** du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, **sauf en secteur Nbd**, et sous réserve de la compatibilité avec la proximité le cas échéant avec des habitations existantes. Les extensions sont limitées à une emprise au sol de **150m²** supplémentaire.

- **bâtiments ou installations neufs agricoles** ne constituant pas une habitation ou un logement, sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80 m²**, pour des besoins ponctuels et spécifiques de la production en lien avec le milieu naturel ou le maraîchage (filiales d'élevage extensive comme, volaille ..), en dehors du secteur Nbd, Nk. Les serres, tunnels sont ainsi autorisés sous réserve d'être démontables et de s'installer sur le sol sans fondation ni revêtement irréversible.

C2/ Constructions et installations en lien avec les loisirs, le tourisme

Ces constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- dans le **secteur Nk** : les occupations et utilisations du sol nécessaires au camping (y compris les habitations légères de loisirs, les bâtiments d'accueil et les sanitaires, les constructions nécessaires aux activités de loisirs ou de sport de plein air et le logement nécessaire au gardiennage sous réserve ;
 - de ne pas dépasser un total de 200m² d'emprise au sol et 4m50 au faitage pour le logement de gardien, les sanitaires et l'accueil
 - que l'emprise au sol ne dépasse pas 10% de la surface du terrain et que la hauteur du bâti ne dépasse pas 4m50 au faitage. Dans le cas de **cabanes dans les arbres**, la hauteur du bâti ne doit pas dépasser celle de la cime des arbres.

- dans le **secteur NL** : les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité de loisirs et d'accueil, sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 80 m² et que la hauteur du bâti ne dépasse pas 4m50 au faitage.

.- dans le **secteur Nt** : les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité de tourisme et à l'hôtellerie, sous forme de changement de destination, d'extension, d'annexe et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 30%.

C3/ Constructions et installations en lien avec les activités artisanales

- uniquement dans le **secteur Ny** : les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités artisanales et industrielles, sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 250m² et que la hauteur du bâti ne dépasse pas 7m au faitage.

C4/ les ouvrages publics d'infrastructure excepté en secteur Nbd (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, bassins de rétention...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas la cime des arbres en milieu boisé ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension..

C5/ Les clôtures : 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

D/ Dispositions complémentaires et spécifiques au règlement graphique

Dans les zones de risques d'inondation portée au plan par une trame (inondable), les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages hydrauliques (noues, bassins de rétention..). Dans ces emprises, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Le long des cours d'eau indiqués au plan, les constructions et les clôtures ne sont admises **en bordure des cours d'eau** que sous réserve de laisser une bande de dix 10 mètres de large à partir de la limite de la berge .

Dans le périmètre de protection du site inscrit porté sur le plan de zonage par une trame les constructions sont soumises à la servitude liée au site.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée sur le site : www.inondationsnappes.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.

Dans les zones de bruit indiquées au plan des servitudes du PLU, la servitude consacrée s'applique.

Quel que soit le projet de construction ou d'aménagement, dans les zones couvertes par la trame relative aux **périmètres de protection des captages en eau potable**, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

Les édifices désignés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans les conditions prévues à l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme

La liste des édifices concernés et des destinations autorisées sont les suivants (en noir ceux situés en zone N)

Mettre à jour, retirer ceux en zone Nt

Voir mise à jour tableau Pas uniquement de l'habitation prévu aussi pour gîtes (hôtellerie)

lieu dit	section	n° section	n°	voie	BATIMENT ACTUEL	*destination autorisée	zone PLU	Numéro plan de zonage PLU
ARRICAOU	A	191	2600	rte boscq	dépendance agricole	habitation	A	5
ARROUZES	A	257	560	che arrouzes	dépendance agricole	habitation	A	6
GUICHE	H	533	1007	che peyré	dépendance agricole	habitation	A	1
SOUSTRA	H	301	649	che hourtic	dépendance agricole	habitation	A	2
PEYRELONGUE	H	277	119	che peyrelongue	dépendance agricole	habitation	A	3
BEDAT	B	1109/1114	996	che goeytes	dépendance agricole	ATELIER	A	16
LALA	F	503	879	rte traquet	dépendance agricole	habitation	N	8
PALEHE	F	452	11	imp palehe	dépendance agricole	habitation	A	10
HUSTER	A	602	2111	rte pouillon	dépendance agricole	habitation	A	13
GASSIE	B	200	2130	rte pouillon	dépendance agricole	habitation	A	14
LAPALU	B	927	24	che goeytes	dépendance agricole	habitation	A	15
GRD LANNE	B	389	1137	rte bernade	dépendance agricole	habitation	A	17
PONS	B	609	320	bd ocean	dépendance agricole	habitation	A	19
COURTEIL	C	272	1200	rte lauga	dépendance agricole	habitation	A	21
SARRAILLOT	E	230	457	rte hougas	dépendance agricole	habitation	A	22
BARERE	D	270/251	342	imp barere	dépendance agricole	habitation	A	24
MASSIE	D	338	231	che moulere	dépendance agricole	habitation	A	23
POUNTRET	C	9	133	rte lahourcade	dépendance agricole	habitation	A	20
ARROUZES	A	257	560	che arrouzes	hangar agricole	ATELIER	A	6
PETIT LANNE	B	661	1120	rte bernade	hangar agricole	ATELIER	A	18
LAHIRE	G	414	2157	bd ocean	hangar agricole	ATELIER	A	7
LALA	F	503	879	rte traquet	hangar agricole	ATELIER	N	9
PEYROT	B	339	396	rte nolibois	hangar agricole	ATELIER	A	11&12
LAHUQUE HANG	A	59	1081	rte boscq	hangar agricole	ATELIER	A	4
L'ARTIGUE	B	541		rte de la fontaine	hangar agricole	habitation	A	25

NOTA*ATELIER** correspondant à la destination **artisanat****Habitation** : correspondant à **logement ou hôtellerie (gîte) ou hébergement touristique****ZONE N**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

1 – Eau Potable

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

2- Assainissement eaux usées

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

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes.

3 - Eaux pluviales

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

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

La marge de reculement est de **6 m minimum** en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées de la voie publique ou privée

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

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

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative.

dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **L > H-3m**.

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

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins **10m** à partir des berges est imposée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de bâtiment existant implanté à moins de 10m, la marge existante par rapport à la berge, dans ce cas, ne devant pas être réduite.

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

Sans objet

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

Habitations

- **annexe** à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite **d'une emprise au sol maximale de 40m²**
- **extension** d'habitation existant à la date d'approbation du PLU dans la limite de **30% de l'emprise au sol existante**. Elle peut être protégée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m².

Autres

En **secteur Nbd** les constructions autorisées ne devront pas dépasser **50m² d'emprise au sol**

Les bâtiments agricoles sont autorisés sous forme de :

- **extension** du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, L'extension est limitée à une emprise au sol de **150m²** supplémentaire.
- **bâtiments ou installations neufs agricoles** ne constituant pas une habitation ou un logement, sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80 m²**,

Dans le **secteur Ny** : les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités artisanales et industrielles, sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas **250m²**

Dans le secteur **Nk** : les occupations et utilisations du sol nécessaires au camping (y compris les habitations légères de loisirs.

Les constructions :

- ne doivent pas dépasser 100m² d'emprise au sol et 4m50 au faitage pour le logement de gardien, et un total de 100 m² pour les sanitaires et l'accueil
- l'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 10% de la surface du terrain

Dans le **secteur NL** : l'emprise au sol est limitée à 80 m²

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel le plus bas avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet dans la limite de celle indiquée à l'article 1.

La hauteur ne peut excéder par rapport au sol naturel **7 mètres au faitage**

Excepté pour :

- Annexes à l'habitation : 5m00 au faitage
- Logement nécessaire au gardiennage et constructions hôtelières: 4m50 au faitage

Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront se composer de:

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Haie vive d'essences locales et à feuillage caduque ou persistant, doublée intérieurement de grillage
- Clôture en bois composée de poteaux et de lisses horizontales.
- Enclos de ferme : mur bahut de 1,30 m de haut en moyenne avec chaperon arrondi

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS à caractère traditionnel (neuves ou existantes)

- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
- Une large toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type "chien assis" ou autres petits volumes habitables), sont proscrites.

COUVERTURE

Habitation

- Les couvertures en tuiles seront en tuile canal de terre cuite de teinte rouge ou tuile autre d'aspect équivalent ; Pente de 35 à 45 %, tuile plate à dominante rouge ou vieillie pour toiture à très forte pente
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

Avant toit

- En saillie de 40 à 50 cm.

Cheminées

- Enduite ou en briques pleines apparentes.

Façades

- Façade plate sans retrait, ni saillie.

OUVERTURES

- Calibrer les fenêtres de façon à ce qu'elles soient plus hautes que larges.

GARDE-CORPS, MARQUISE

- Balcons exclus ; balconnets de faible saillie possible en milieu urbain.
- Marquise uniquement en ferronnerie au-dessus porte d'entrée pour façade de type urbain

PEINTURE COLORATION

Menuiseries de charpentes

- Éléments en bois ossature colombages, avant toit, bardage, volets : teintes gris clair ou brun foncé ou rouge foncé ou vert foncé ou bleu Chalosse

Murs

- Enduits : teinte sable clair.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES (activités agricoles, bio diversité, etc...)

Les bâtiments pourront être réalisés en bardage bois de manière à s'intégrer dans le site. De teinte naturelle.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

Les toitures des bâtiments seront de couleur rouge, de tons mélangés.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront se composer de:

- Haie vive d'essences locales et à feuillage caduque ou persistant, doublée intérieurement de grillage
- Clôture en bois composée de poteaux et de lisses horizontales.
- Enclos de ferme : mur bahut de 1,30 m de haut en moyenne avec chaperon arrondi

ARTICLE N 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

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

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

Des plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller par exemple)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

ZONE N