

Commune de

MAULÉON-LICHARRE

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2

2- PIÈCES MODIFIÉES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération Pays Basque approuvant la modification simplifiée n°2



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apg164.fr

1. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION	4
1.1. LES COMPLÉMENTS À APPORTER AVANT LE SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	4
2. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	5
2.1. SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2.....	5
2.2. SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE : CRÉATION DU SECTEUR 1AUb EN ZONE 1AU	6
2.3. SUR LA LÉGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE	7
3. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT.....	8
3.1. LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	8
3.2. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ua.....	10
3.3. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ub.....	14
3.4. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ue.....	17
3.5. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UY.....	19
3.6. LES CHANGEMENTS À APPORTER À LA ZONE 1AU	20
3.7. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE A.....	30
3.8. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE N.....	32
3.9. UNE ANNEXE AU RÈGLEMENT	34

1. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés et ceux indiqués en **caractères gras et italique** sont ajoutés.

1.1. LES COMPLÉMENTS À APPORTER AVANT LE SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Ce paragraphe est ajouté à la page 1 du rapport de présentation, entre la page de garde et le sommaire.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauléon-Licharre a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mars 2005.

Ce document a été modifié par délibérations du Conseil municipal en date du 4 mars 2008. La procédure avait pour objets :

- ***l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AU (prolongement de Mendi Alde)***
- ***la reprise d'articles du règlement et notamment sa mise en conformité par rapport à la réforme du Code de l'Urbanisme,***
- ***la modification d'emplacements réservés.***

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a pour objets de :

- ***préciser les dispositions relatives au traitement des eaux pluviales dans chacune des zones du PLU pour limiter les écoulements hors du terrain d'assiette du projet,***
- ***répondre à des difficultés rencontrées à l'occasion de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme sur les dispositions relatives au stationnement dans l'ensemble des zones du PLU, aux implantation des annexes en zones urbaines et à urbaniser mixtes et à l'aspect extérieur des constructions dans les zones Ua, Ue et 1AU,***
- ***supprimer l'emplacement réservé n°2.***

La procédure a également été mise à profit pour supprimer les dispositions du règlement privées de base légale depuis l'entrée en vigueur de la Loi pour l'Amélioration du logement et un urbanisme rénové (ALUR) le 26 mars 2014.

2. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU DOCUMENT GRAPHIQUE

2.1. SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

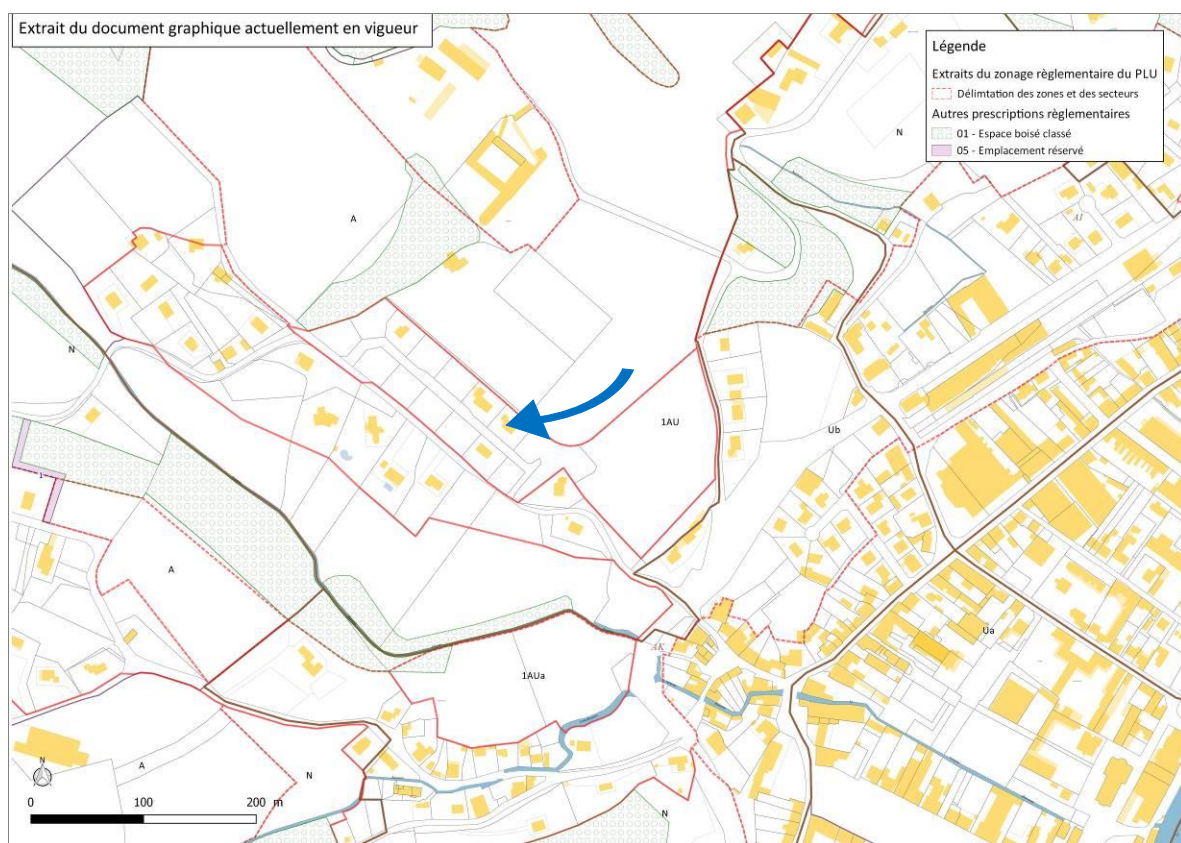


Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur

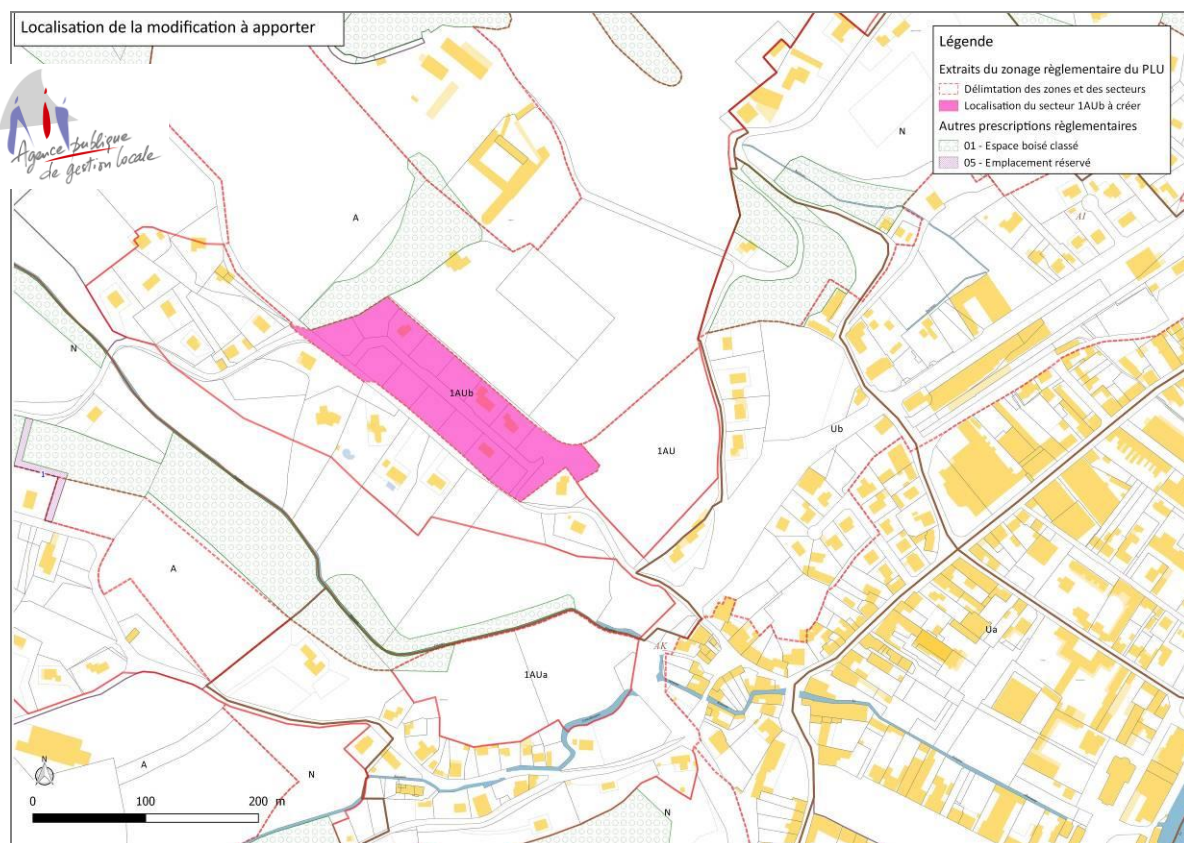


Vue des changements à apporter (flèche rouge)

2.2. SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE : CRÉATION DU SECTEUR 1AUb EN ZONE 1AU











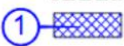


Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur et localisation de la modification à apporter (flèche bleue)




Localisation du secteur 1AUb à créer

2.3. SUR LA LÉGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE

	Zone destinée aux équipements publics
	Zone urbaine à vocation d'activité
	Zone à urbaniser
	Zone à urbaniser - Opération globale et d'ensemble et modification du PLU
	Zone à urbaniser après réalisation des équipements publics
	Zone agricole
	Zone naturelle
	Zone naturelle avec le Saison
	Zone naturelle: secteur d'extension et de constructibilité limité
	Espaces boisés classés
	Emplacement réservé avec numéro d'ordre

N°	Destination	Bénéficiaire
1	Création de voie	Commune
2	Création d'un espace vert	Commune



Extrait de la légende du document graphique du PLU actuellement et vue des changements à apporter (flèche bleue)

3. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT

Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés et ceux indiqués en **caractères gras et italique** sont ajoutés.

3.1. LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ces changements sont apportés à la page 5 du règlement.

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire aux constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

~~Habitations et hôtels~~

- * ~~une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,~~
- * ~~20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs, ce pourcentage pouvant être réduit afin qu'une place de stationnement puisse être affectée à chaque logement.~~

~~Autres constructions~~

- * ~~commerces, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre nets,~~
- * ~~entrepôts, usines, etc... : une place pour 100 m² de plancher hors œuvre nets.~~

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

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

Pour le moins, il doit être prévu :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- ***Deux places de stationnement minimum pour chaque logement. Dans le cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il peut être dérogé partiellement ou totalement à cette disposition en fonction du nombre de places pouvant être implantées.***
- ***Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.***
- ***Dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour quatre logements.***
- ***Les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.***

Pour les bâtiments de commerces ou de bureaux

- Une place pour 30 m² de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment vers du commerce ou de l'activité de service.
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique

- Une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention. Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant en hébergement hôtelier, en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être dérogé partiellement ou totalement à cette disposition en fonction du nombre de places pouvant être implantées.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

3.2. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ua

Ces changements sont apportés aux pages 8 et suivantes du règlement.

Article Ua 4

ARTICLE Ua-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

(...)

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 du constructeur ou de l'aménageur, conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

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

Article Ua 5

ARTICLE Ua-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Sans objet.

Article Ua 6

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

Les constructions, balcons non compris, sont implantées à l'alignement, en prenant comme alignement :

- soit l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul est admise :

- dans le cas de reconstruction après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- dans le cas de considérations techniques, esthétiques ou de sécurité dûment justifiées,
- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment en cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut être alors celle de l'une ou l'autre des constructions voisines,
- pour assurer la continuité du bâti existant,
- ***pour les extensions des bâtiments implantés avant la date d'approbation du PLU.***

Article Ua 7 :

ARTICLE Ua-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'alignement et dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement ***sur les voies et les emprises publiques***, les constructions sont implantées en ordre continu ou semi-continu :

- continu : implantation d'une limite séparative à l'autre,
- semi-continu : implantation sur une limite séparative et à 3 mètres minimum de l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- les constructions et travaux nécessaires aux services publics,
- ***les extensions des bâtiments implantés avant la date d'approbation du PLU,***
- ***les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.***

Article Ua 8

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

~~Les bâtiments sur une même unité foncière doivent être :~~

- ~~▪ soit contigus,~~
- ~~▪ soit implantés en tout point à une distance minimale de 4 mètres des autres bâtiments.~~

~~Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction après sinistre sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.~~

Non réglementé

ARTICLE Ua-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques. ***L'édification d'une clôture est soumise à une décision administrative. Les clôtures en claustra bois sont interdites, de même que les dispositifs ajourés qui occultent la transparence (bois, brande, canisse ou plastique)***

Façades :

Couleurs : les façades et les menuiseries doivent être conformes au nuancier annexé au présent règlement et consultable en mairie. Le blanc n'est pas admis.

Matériaux des menuiseries : les matériaux traditionnels seront utilisés. Des matériaux plus modernes tels que l'aluminium, le verre, etc, s'intégrant dans l'architecture globale pourront être admis. ***Le polychlorure de vinyle (PVC) est admis à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.***

Forme : la volumétrie typique du bâti existant sera respectée. Elle pourra être obtenue soit à partir de matériaux traditionnels, soit à partir de matériaux modernes.

Enduits : les enduits seront du type "traditionnels" ***et conformes au nuancier des façades annexé au présent règlement et consultable en mairie.*** Les soubassements en fausse pierre seront déconseillés.

Baies : en alignement sur rue, l'équilibre des baies respectera une bonne proportion entre les pleins et les vides. Les baies seront traitées avec des proportions verticales. Les baies de forme et dimension différentes sont interdites sur une même façade.

Encadrement : les matériaux d'encadrement seront uniformes sur une même façade.

Fermetures :

Les volets roulants électriques sont admis à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets roulants électriques doivent être d'une couleur conforme au nuancier annexé au présent règlement et consultable en mairie. Les volets électriques blancs ne sont pas admis.

Peuvent déroger aux dispositions relevant de la couleur des matériaux et des menuiseries les travaux pour les locaux d'activités situés au rez-de-chaussée.

Toitures

Formes : les toitures auront 2 à 4 versants, avec un minimum de pente de 80 cm par mètre pour les toitures sans coyaux et pente minimum de 100 cm par mètre pour les toitures avec coyaux. Les lucarnes seront adaptées à l'architecture locale existante.

Des pentes de toiture différentes peuvent être autorisées pour

- des bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ~~ainsi que pour~~
- des immeubles de logements collectifs **si des raisons techniques le justifient,**
- **les parties secondaires des bâtiments et les annexes.**

Dans le cas d'une rénovation, la pente de toiture peut être inférieure à 80%, sans pour autant être inférieure à la pente de toiture initiale.

Matériaux et couleurs :

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles. Toutefois, d'autres matériaux présentant une similitude avec l'aspect de l'ardoise ***ou de teinte noire, de teinte brun tabac*** pourront être utilisés sous réserve du respect de l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une rénovation, une couleur différente peut être admise, à condition d'être conforme au type architectural originel du bâtiment et d'utiliser des matériaux de teintes naturelles.

Les noues et solins seront obligatoirement exécutés en zinc prépatiné se fondant dans la teinte du toit.

Les parties secondaires des bâtiments sont traitées comme les parties principales. Si des raisons techniques ne le permettent pas (structure de la charpente ou pente de toiture par exemples), la teinte de toiture des parties secondaires est assortie à celle de la partie principale du bâtiment.

Les matériaux de toiture des annexes peuvent être différents de ceux du bâtiment principal. La couleur doit néanmoins être similaire.

Dans tous les cas, les matériaux naturels doivent être privilégiés.

Châssis de toit : les velux seront autorisés sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture du bâti

Les panneaux solaires sont intégrés à la pente du bâtiment et doivent présenter une bonne insertion paysagère.

Article Ua 14

ARTICLE Ua-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

Sans objet.

3.3. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ub

Ces changements sont apportés aux pages 12 et suivantes du règlement.

Article Ub 4

ARTICLE Ub-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

(...)

~~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 du constructeur ou de l'aménageur, conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux articles 640 et 641 du Code Civil.~~

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

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

Article Ub 5

ARTICLE Ub-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.~~

Sans objet.

Article Ub 6

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

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement des voies existantes.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée pour s'adapter à la configuration des parcelles ou au bâti environnant **et pour :**

- **les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,**
- **les piscines.**

Article Ub 7 :

ARTICLE Ub-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Une implantation différente peut être autorisée :

- pour la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics,
- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article U8,
- **pour les extensions des bâtiments construits avant la date d'approbation du PLU,**
- **pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,**
- **pour les piscines.**

(...)

Article Ub 8

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

~~Les bâtiments sur une même unité foncière doivent être :~~

- ~~▪ soit contigus,~~
- ~~▪ soit implantés en tout point à une distance minimale de 4 mètres des autres bâtiments.~~

~~Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction après sinistre sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.~~

Non règlementé.

ARTICLE Ub-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques. ***L'édification d'une clôture est soumise à une autorisation administrative.***

Les clôtures en claustra bois sont interdites, de même que les dispositifs ajourés qui occultent la transparence (bois, brande, canisse ou plastique)

Sauf en cas d'impossibilité technique, les toitures seront réalisées en ardoises naturelles. Toutefois, d'autres matériaux présentant une similitude avec l'aspect de l'ardoise ou de teinte noire-pourront être utilisés sous réserve du respect de l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une rénovation de toiture, une couleur différente peut être admise, à condition d'être conforme au type architectural originel du bâtiment et d'utiliser des matériaux de teintes naturelles.

Les teintes de toiture des parties secondaires des bâtiments et des annexes doivent être similaires à celles du bâtiment principal.

ARTICLE Ub-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

Sans objet.

3.4. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ue

Ces changements sont apportés aux pages 16 et suivantes du règlement.

Article Ue 4

ARTICLE Ue-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

(...)

~~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 du constructeur ou de l'aménageur, conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux articles 640 et 641 du Code Civil.~~

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

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

Article Ue 5

ARTICLE Ue-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.~~

Sans objet.

Article Ue 8

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

~~Les bâtiments sur une même unité foncière doivent être :~~

- ~~* soit contigus,~~
- ~~* soit implantés en tout point à une distance minimale de 4 mètres des autres bâtiments.~~

~~Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction après sinistre sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.~~

Non règlementé

Article Ue 11

ARTICLE Ue-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant ~~en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.~~

L'édification d'une clôture est soumise à une autorisation administrative.

(...)

Article Ue 14

ARTICLE Ue-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non règlementé.~~

Sans objet.

3.5. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UY

Ces changements sont apportés aux pages 19 et suivantes du règlement.

Article Uy 4

ARTICLE Uy-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

(...)

~~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 du constructeur ou de l'aménageur, conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux articles 640 et 641 du Code Civil.~~

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

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

Article Uy 5

ARTICLE Uy-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non règlementé.~~

Sans objet.

Article Uy 14

Ces modifications sont apportées à la page 14 du règlement.

ARTICLE Uy-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non règlementé.~~

Sans objet.

3.6. LES CHANGEMENTS À APPORTER À LA ZONE 1AU

Ces changements sont apportés aux pages 22 et suivantes du règlement.

Le préambule du règlement :

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation.

Il est distingué un secteur 1AUa qui devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération globale et d'ensemble **et un secteur 1AUb correspondant au lotissement communal Agerria.**

Article 1AU1 :

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions et les installations à usage d'activités polluantes, naissantes ou dangereuses pour le voisinage, au sens de l'article 26 du règlement sanitaire départemental,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- ***Dans le secteur 1AUb, toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AU 2 sont interdites.***

Article 1AU 2 :

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

- ***Dans le secteur 1AUb :***
 - ***les lots du lotissement communal sont réservés à des constructions à usage d'habitation individuelle. Il peut être construit une maison individuelle sur un même terrain. L'exercice des professions libérales ou assimilées est admis à l'intérieur des habitations,***
 - ***un bâtiment annexe distinct de l'habitation principale est admis dans la limite de 30 m² d'emprise au sol maximale. Ce bâtiment annexe ne peut pas être lié à l'exercice d'une activité commerciale ou industrielle.***

Article 1AU 4 :

ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

(...)

~~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 du constructeur ou de l'aménageur, conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux articles 640 et 641 du Code Civil.~~

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

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

Article 1AU 5

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non règlementé.~~

Sans objet.

Article 1AU 6

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement des voies existantes.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée pour s'adapter à la configuration des parcelles ou au bâti environnant *ainsi que pour* :

- *les annexes de moins de 20 m²,*
- *les piscines.*

Dans le secteur 1AUb, les constructions sont implantées :

- *à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement de la rue René Coty.*
- *à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies créées à l'intérieur du lotissement*

Article 1AU 7

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à 3 mètres au moins des limites.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour :

- la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- les constructions et travaux nécessaires aux services publics,
- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article AU8,
- *pour les extensions des bâtiments construits avant la date d'approbation du PLU,*
- *pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher,*
- *pour les piscines.*

Dans le secteur 1AUb :

- *la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m (L=H-3) ;*
- *la construction principale ne peut pas être implantée en limite séparative. Elle est implantée à au moins 3 m des limites ;*
- *les garages et annexes ouverts et fermés qui sont accolés ou pas à l'habitation principale peuvent toutefois être implantés en limite de propriété.*

Article 1AU 8

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~Toutefois, une distance moins importante peut être admise :~~

- ~~▪ pour la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,~~
- ~~▪ dans les lotissements sous réserve de respecter un bon éclaircissement des pièces d'habitation et de satisfaire aux règles de sécurité.~~

Non réglementé.

Article 1AU 9

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Dans le secteur 1AUb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

Article 1AU 10

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

Dans le secteur 1AUb :

- ***la hauteur maximale des constructions mesurées à partir du sol extérieur ne peut excéder R + 1 + Combles. Les combles ayant une hauteur supérieure à 1,80 m sont considérés comme un niveau,***
- ***le sous-sol ne compte pas pour un niveau supplémentaire dans la mesure où il est totalement enterré au minimum 3 façades,***
- ***la hauteur des annexes séparées des constructions principales ou accolées à celle-ci ne peut excéder 5 m au faitage. Leur hauteur en limite à l'égout ne peut pas dépasser 3 m.***

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques. ***L'édification d'une clôture est soumise à une autorisation administrative. Les clôtures en claustra bois sont interdites, de même que les dispositifs ajourés qui occultent la transparence (bois, brande, canisse ou plastique)***

1- En secteur 1AUa :

Façades :

Matériaux ***des menuiseries*** : les matériaux traditionnels seront utilisés. Des matériaux plus modernes tels que l'aluminium, le verre, etc, s'intégrant dans l'architecture globale pourront être admis. ***Le polychlorure de vinyle (PVC) est admis à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.***

Forme : la volumétrie typique du bâti existant sera respectée. Elle pourra être obtenue soit à partir de matériaux traditionnels, soit à partir de matériaux modernes.

Enduits : les enduits seront du type "traditionnels" Les soubassements en fausse pierre seront déconseillés.

Baies : en alignement sur rue, l'équilibre des baies respectera une bonne proportion entre les pleins et les vides. Les baies seront traitées avec des proportions verticales. Les baies de forme et dimension différentes sont interdites sur une même façade.

Encadrement : les matériaux d'encadrement seront uniformes sur une même façade.

Toitures

Formes : les toitures auront 2 ~~à~~ 4 versants, avec un minimum de pente de 80 cm par mètre pour les toitures sans coyaux et pente minimum de 100 cm par mètre pour les toitures avec coyaux. Les lucarnes seront adaptées à l'architecture locale existante.

Des pentes de toiture différentes peuvent être autorisées pour

- des bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ~~ainsi que pour~~
- des immeubles de logements collectifs ***si des raisons techniques le justifient,***
- ***les parties secondaires des bâtiments et les annexes.***

Dans le cas d'une rénovation, la pente de toiture peut être inférieure à 80%, sans pour autant être inférieure à la pente de toiture initiale.

Matériaux et couleurs :

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles. Toutefois, d'autres matériaux présentant une similitude avec l'aspect de l'ardoise **ou de teinte noire**, ~~de teinte brun tabac~~ pourront être utilisés sous réserve du respect de l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une rénovation, une couleur différente peut être admise, à condition d'être conforme au type architectural originel du bâtiment et d'utiliser des matériaux de teintes naturelles.

Les noues et solins seront obligatoirement exécutés en zinc prépatiné se fondant dans la teinte du toit.

Les parties secondaires des bâtiments sont traitées comme les parties principales. Si des raisons techniques ne le permettent pas (structure de la charpente ou pente de toiture par exemples), la teinte de toiture des parties secondaires est assortie à celle de la partie principale du bâtiment.

Les matériaux de toiture des annexes peuvent être différents de ceux du bâtiment principal. La couleur doit néanmoins être assortie.

Dans tous les cas, les matériaux naturels doivent être privilégiés.

Châssis de toit : les velux seront autorisés sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture du bâti

Les panneaux solaires sont intégrés à la pente du bâtiment et doivent présenter une bonne insertion paysagère.

2- En secteur 1AUb :

Dans le secteur 1AUb, il est recherché le maintien d'un vocabulaire architectural et paysager lié à l'histoire locale. Les projets doivent donc être présentés à la mairie avant que la demande d'autorisation d'urbanisme ne soit déposée.

Toute architecture contemporaine n'est admise que si elle résulte d'une traduction originale et cohérente des référents de l'architecture traditionnelle, d'une utilisation et d'une mise en œuvre judicieuse des matériaux contemporains ou traditionnels.

Dispositions pour les constructions :

a) Constructions principales

- Implantation :

Le bâti sur la parcelle doit respecter une orientation parallèle ou perpendiculaire à la pente indiquée par le faitage du volume principal.

Le faitage principal sera parallèle à la voie principale sauf pour les lots 1 et 2 du lotissement.

Le projet doit s'inscrire dans la pente du terrain naturel de manière à générer le moins de déblais et de remblais possible et de permettre de relier un garage sans être contraint de réaliser une rampe à fort impact dans le terrain au pied de la maison (la hauteur des remblais ne devra pas excéder 2,50 m).

Les enrochements de grosses pierres pour traiter le soutènement sont proscrits.

La pente naturelle du terrain est restituée autour de la maison après son implantation.

- **Toitures :**

Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec une pente minimum de 80% comportant ou non un coyau.

Lorsqu'un toit comporte des croupes, les pentes de celles-ci sont obligatoirement plus fortes ou égales à celle du long pan.

La toiture des garages et annexes accolés ou non à l'habitation principale peut avoir une pente inférieure à 80% avec un minimum de 40%.

Le matériau de couverture est soit l'ardoise naturelle, soit des tuiles de teinte anthracite ou noire.

Les lucarnes sont tolérées dans la mesure où leur nombre et leurs dimensions ne sont pas disproportionnées par rapport aux dimensions de la toiture.

Les Vélux sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture du bâti.

Les panneaux solaires sont intégrés à la toiture.

- **Murs et ouvertures :**

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

De manière générale, les ouvertures sont plus hautes que larges et tiennent compte de la composition de la façade.

Les matériaux traditionnels doivent être utilisés. Des matériaux plus modernes peuvent être admis (aluminium, verre, ...) à condition de s'intégrer dans l'architecture globale.

Les volets des constructions sont à battants mais les baies vitrées et volets roulants peuvent être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Dans ce cas, les volets roulants doivent être peints de la même couleur que les autres boiseries.

La teinte blanche est admise pour les volets roulants à condition de ne pas porter atteinte à l'esthétique du projet.

- **Épidermes :**

Tous les murs sont enduits ou en bardage bois. Les enduits et les bardages doivent être de couleur blanche.

Les enduits de type tyrolien couleur ciment sont interdits et les soubassements en fausse pierre sont déconseillés.

Pour les piscines, les fonds bleu azur sont proscrits. Les couleurs de liner autorisées sont le gris, le sable, le blanc, le vert pâle et l'ardoise foncée.

- **Baies :**

Les matériaux traditionnels sont utilisés.

Les matériaux tels que le PVC ou l'Aluminium pourront être admis sous réserve de respecter les teintes des matériaux traditionnels.

- **Couleurs des menuiseries :**

Ne sont admises que les couleurs suivantes :

- *des teintes claires pour les menuiseries, à savoir blanc, blanc cassé, gris-beige, sable,*
- *des teintes plus soutenues pour les volets et les avant-toits, à savoir bleu-gris, vert, gris, brun, blanc et rouge.*

- **Environnement :**

Le traitement extérieur des allées, voies d'accès et de stationnement doit privilégier un matériau perméable afin de minimiser les rejets d'eaux pluviales dans le réseau communal.

- **Accessoires :**

Les accessoires de type climatisation, paraboles, etc, ... sont apposés sur la façade opposée à la façade principale.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales ont les mêmes caractéristiques que l'habitation principale, à savoir :

- *la couleur des matériaux de la toiture de l'annexe est identique à celle de l'habitation. Les toitures des annexes ont deux pentes et une pente différente de celle de l'habitation principale est admise.*
- *Les murs sont composés des mêmes matériaux et couleurs que la construction principale.*

Tout bâtiment annexe (garage, abri de jardin, etc.) est traité avec le même soin que le bâtiment principal. Leur édification est soumise à l'obtention des autorisations administratives appropriées.

Dispositions pour les clôtures :

- Généralités :

Les clôtures en claustra bois sont interdites, de même que les dispositifs ajourés qui occultent la transparence (bois, brande, canisse ou plastique)

- Clôture sur le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public sont constituées :

- *soit exclusivement d'une haie végétale composée d'un choix d'essences variées, avec une proportion de 2/3 pour les persistants et 1/3 pour les caducs :*
 - *Arbustes persistants :*
 - Arbousier (Arbutus unedo)*
 - Buis (Buxus sempervirens)*
 - Fusain (Evonymus europaeus)*
 - Laurier sauce (Laurus nobilis)*
 - Osmanthe (Osmanthus heterophyllus)*
 - Photinia (Photinia x fraseri « Red Robin »)*
 - Houx (Ilex quifolium)*
 - *Arbustes à feuilles caduques :*
 - Amélanchier (Amelanchier canadensis)*
 - Noisetier (Corylus avellana)*
 - Lavatère (Lavatera olbia)*
 - Parrotia (Parrotia persica)*
 - Spirée (Spirea vanhouttei)*
 - Sureau noir (Sambucus nigra)*
 - Osier blanc (Salix viminalis)*
 - Genêt (Cytisus scoparius)*
- *soit par un soubassement en mur plein d'une hauteur maximum de 80 cm qui peut être surmonté d'une ou de plusieurs lisses ou d'un grillage. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 m. Ce mur est enduit de la même couleur que celle de l'habitation principale ou bien, appareillée avec des galets. Le mur est obligatoirement doublé par une haie présentant les mêmes caractéristiques que celles de l'alinéa précédent.*

- **Clôtures en limites séparatives et en fond de jardin :**

Les clôtures en limites séparatives et en fond de jardin ne peuvent dépasser 1,50 m, hauteur mesurée à partir du sol pris sur la limite.

Elles sont constituées d'une clôture légère avec grillage à maille carrée ou rectangulaire galvanisée ou de couleur verte.

Elles sont doublées d'une haie végétale composée d'un choix d'essences variées, avec une proportion de 2/3 pour les persistants et de 1/3 pour les caducs.

La hauteur maximale doit être maintenue à 1,50 m et l'implantation à 0,50 m de la limite séparative.

○ **Arbustes persistants :**

Arbousier (*Arbutus unedo*)

Buis (*Buxus sempervirens*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Laurier sauce (*Laurus nobilis*)

Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)

Photinia (*Photinia x fraseri* « Red Robin »)

Houx (*Ilex quifolium*)

○ **Arbustes à feuilles caduques :**

Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)

Noisetier (*Corylus avellana*)

Lavatère (*Lavatera olbia*)

Parrotia (*Parrotia persica*)

Spirée (*Spirea vanhouttei*)

Sureau noir (*Sambucus nigra*)

Osier blanc (*Salix viminalis*)

Genêt (*Cytisus scoparius*)

- **Les entrées de parcelles**

Elles doivent être traitées avec le plus grand soin.

Les piliers d'entrée de 0,50 m de largeur ont des dimensions variables en longueur et hauteur et sont appareillés avec des galets calibrés disposés en épis.

La hauteur du portail ne doit pas dépasser 1,50 m.

Des dispositifs de couronnement de pierre peuvent surmonter ces murets, assurant par là même une variété de proportions tout en maintenant une homogénéité de traitement.

L'un des piliers peut s'épaissir sur 1,50 m de longueur au maximum, pour intégrer la boîte aux lettres ou un compteur EDF, AEP, gaz, etc.

La réalisation de ces ensembles maçonnés marquant les entrées est exécutée par la collectivité.

En cas de destruction, les piliers sont refaits à l'identique.

Article 1AU 12

ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

(...)

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

De plus, dans le secteur 1AUb :

- ***le stationnement des véhicules doit être réalisé à l'intérieur des unités foncières dans des conditions normales d'utilisation à raison de deux véhicules par terrain,***
- ***10 places de stationnement sont proposées aux visiteurs et positionnées dans l'espace commun.***

Article 1AU 13

ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

La création de ces espaces libres pourra être soumise à des conditions particulières de localisation et d'exécution.

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

De plus, dans le secteur 1AUb :

- ***Toute plantation d'arbre de hautes tiges (plus de 2 m de hauteur) doit être réalisée au moins à 2 m des limites séparatives. Les autres plantations (moins de 2 m de hauteur) doivent respecter une distance d'au moins 50 cm par rapport à la limite séparative.***
- ***Les haies taillées composées de conifères type Thuyas, Chamaecyparis, Cupressocyparis, etc, ainsi que les essences type palmiers, sont formellement interdites.***

Article 1AU 14

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-règlementé.

Sans objet.

3.7. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Ces modifications sont apportées aux pages 29 et suivantes du règlement.

Article A 4 :

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

(...)

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 du constructeur ou de l'aménageur, conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

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

Article A5

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Sans objet.

Article A 14 :

Ces modifications sont apportées à la page 20 du règlement.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

Sans objet.

3.8. LES CHANGEMENTS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Ces changements sont apportés aux pages 32 et suivantes du règlement.

Article N 4

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

(...)

~~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 du constructeur ou de l'aménageur, conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux articles 640 et 641 du Code Civil.~~

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

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

Article N 5

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.~~

Sans objet.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATON DU SOL

~~Non réglementé.~~

Sans objet.

3.9. UNE ANNEXE AU RÈGLEMENT

Les éléments suivants sont annexés au règlement.



NUANCIER MAULEON

« Façades et menuiseries »

Enduits	Portes	Volets	Fenêtres
			
			
			
			
			
			

Enduits	Portes	Volets	Fenêtres
			
			
			
			
			
			