



# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

# HASPARREN

# 4

## Règlement

### Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION COMMUNE	Compétence CdC <i>Communauté de Communes Urbanisme</i>	PRESCRIPTION CdC	Débat PADD <i>Commune</i> <b>07/07/2016</b>	ARRET CdC	Compétence CAPB <i>Communauté d'Agglomération Pays Basque</i>	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB
<b>17/11/2014</b>	<b>29/09/2015</b>	<b>23/06/2016</b>	CdC <b>15/09/2016</b>	<b>22/12/2016</b>	<b>01/01/2017</b>	<b>du 06/08/2017 au 19/09/2017</b>	



A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g.  
urbaniste o.p.q.u.  
architecte du patrimoine  
C. Barroso ingénieur agronome écologue

## SOMMAIRE DU REGLEMENT

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

#### PREAMBULE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Chapitre 1 <b>ZONE UA</b>	<b>9</b>
Chapitre 2 <b>ZONE UB</b>	<b>15</b>
Chapitre 3 <b>ZONE UC</b>	<b>22</b>
Chapitre 4 <b>ZONE UD</b>	<b>30</b>
Chapitre 4 <b>ZONE UE</b>	<b>37</b>
Chapitre 5 <b>ZONE UK</b>	<b>44</b>
Chapitre 6 <b>ZONE UY</b>	<b>49</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES</b>	
Chapitre 1 <b>ZONE 1AU</b>	<b>55</b>
Chapitre 2 <b>ZONE 1AUy</b>	<b>62</b>
Chapitre 3 <b>ZONE 2AU</b>	<b>67</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Chapitre 1 <b>ZONE A</b>	<b>70</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	
Chapitre 1 <b>ZONE N</b>	<b>76</b>

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

**Intitulé P.L.U.**  
**CARACTERE DE LA ZONE**

<b>Art</b>	
<b>1</b>	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
<b>2</b>	OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
<b>3</b>	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
<b>4</b>	CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
<b>5</b>	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 Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
<b>6</b>	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<b>7</b>	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
<b>8</b>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
<b>9</b>	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
<b>10</b>	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
<b>11</b>	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)
<b>12</b>	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
<b>13</b>	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
<b>14</b>	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Article sans objet depuis la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
<b>15</b>	Articles ajoutés Loi Grenelle 2 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
<b>16</b>	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 m<sup>2</sup> 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 bâti

## 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

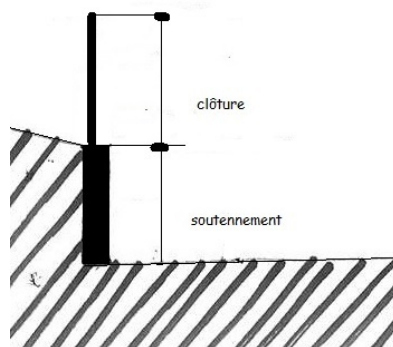


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA

#### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

*La zone UA correspond au centre-bourg dans sa partie la plus ancienne et la plus dense où le bâti est essentiellement à l'alignement de la rue en ordre continu.*

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

##### **ARTICLE UA 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** de plus de **1m30** par rapport au terrain naturel sont interdits.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

**Le changement de destination des commerces** situés en rez-de-chaussée et existants à la date d'approbation du PLU est interdit.

##### **ARTICLE UA 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 40m<sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> de surface,

Pour toute opération de logement neuf, il est exigé une densité minimale de **40 logt/ha**.

Cette disposition ne s'applique pas au logement existant à la date d'approbation du PLU et pour les opérations suivantes : restructuration, création d'annexe, extension dès lors que celle-ci reste limitée à 30% de l'emprise au sol du logement existant. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations ne créant pas de surface de plancher.

Les opérations dont le programme d'habitat représente :

- à partir de 10 logements ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront prévoir la réalisation à **minima de 30% de logements locatifs sociaux(LLS)**
- à partir de 25 logements ou plus de 1800m<sup>2</sup> de surface de plancher devront prévoir la réalisation à **minima de 35% de logements locatifs sociaux(LLS)**
- à partir de 40 logements ou plus de 2800m<sup>2</sup> de surface de plancher devront prévoir la réalisation à **minima de 40% de logements locatifs sociaux(LLS)**

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

## Zone UA

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

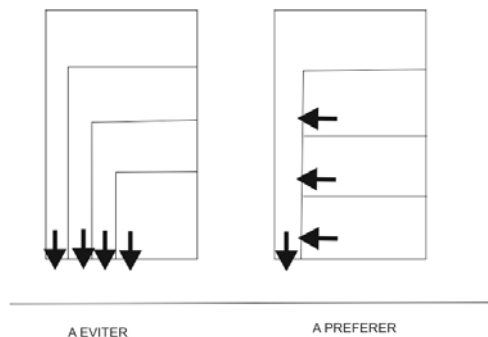
#### Accès

- 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 et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 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 UA 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 (convention de déversement – article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

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 < 40m<sup>2</sup> 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. Le dimensionnement des ouvrages sera conduit en application de la méthodologie établie dans le cadre de l'étude hydraulique, jointe en annexe du règlement d'urbanisme et disponible sur le site de la mairie à l'adresse:

[http://www.hasparren.fr/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr](http://www.hasparren.fr/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr)

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.

# Zone UA

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 UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

#### **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés à l'**alignement** des voies et emprises publiques existantes ou projetées sur toute la hauteur de la façade.

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

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait si elles respectent 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)

#### **ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

***Sur une profondeur maximale de 8m*** à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées ***sur au moins une limite latérale.***

Au-delà de cette bande de 8 m, les constructions peuvent être implantées, soit sur la limite séparative, soit en retrait.

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

- Les extensions de bâtiments existants si elles respectent l'alignement du bâtiment principal
- 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 UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions**

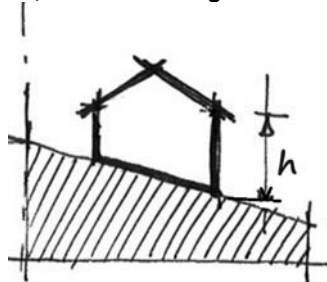
Il n'est pas fixé de règle,

## ARTICLE UA 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 des constructions, telle que définie ci-dessus, ne peut excéder

- **11,00 mètres à l'égout de toit**



### **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,

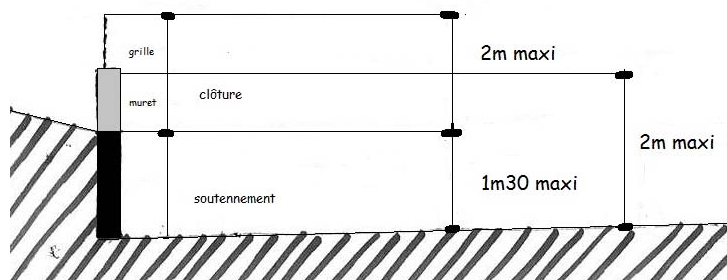
### **Les clôtures**

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

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

- Les murs traditionnels en pierre enduits à la chaux dont la hauteur est comprise entre 1,20 et 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales (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, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

*Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art.1) ou donne cet aspect visuel, l'ensemble maçonné ne peut excéder 2m de haut, le solde étant traité par un treillage métallique ou grille sans occultation visuelle*



## ARTICLE UA 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.

**Couvertures (volume principal de l'habitation)**

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée.
- Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées à l'identique.
- Les pentes de toits doivent être comprises entre 30 et 40%.
- Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

**Façades**

- Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.
- Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- Les pans de bois figurant sur la façade devront être en bois et pierres véritables.
- Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

**Epidermes**

- Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin éventuellement traité sous la forme de badigeon à la chaux ; de teinte : blanche, pierre, sable, crème, ivoire.
- Pour les extensions ou rénovations de bâtiments, les enduits devront être identiques à celles du bâtiment existant.

**Couleurs des menuiseries**

- Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les volets, les avant-toits, les colombages : rouge basque, vert foncé, gris clair.
- Pour les extensions ou rénovations de bâtiments, les couleurs des menuiseries devront être identiques à celles du bâtiment existant.

**Les clôtures**

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

*Cf. art. 10*

**ARTICLE UA 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 UA 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 et 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.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

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

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE UA 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 UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du centre bourg.

Est distingué un secteur couvert par une trame prévoyant une proportion différentielle de Logement Locatif Social (LLS).

### 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 de plus de 1m30 par rapport au terrain naturel sont interdits.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Dans les **zones inondables** repérées au titre de l'Etude hydraulique du ruisseau d'Hasquette par une trame, toutes les constructions sont interdites sauf les ouvrages nécessaires à la gestion hydraulique.

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 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, 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
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements est interdite en zone inondable

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 40m<sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> de surface,

Pour toute opération de logement neuf, il est exigé une densité minimale de **40 logt/ha**.

Cette disposition ne s'applique pas au logement existant à la date d'approbation du PLU et pour les opérations suivantes : restructuration, création d'annexe, extension dès lors que celle-ci reste limitée à 30% de l'emprise au sol du logement existant. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations ne créant pas de surface de plancher.

A l'exception du secteur figuré par une trame sur le plan de zonage les opérations dont le programme d'habitat représente :

- à partir de 10 logements ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront prévoir la réalisation **à minima de 30% de logements locatifs sociaux(LLS)**
- à partir de 25 logements ou plus de 1800m<sup>2</sup> de surface de plancher devront prévoir la réalisation **à minima de 35% de logements locatifs sociaux(LLS)**
- à partir de 40 logements ou plus de 2800m<sup>2</sup> de surface de plancher devront prévoir la réalisation **à minima de 40% de logements locatifs sociaux(LLS)**

**Dans le secteur figuré par une trame sur le plan de zonage, la réalisation de 50% de logements locatifs sociaux(LLS) est imposée.**

Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier supérieur le plus proche..

## Zone UB

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

**Dans les zones concernées par la trame référençant la zone sensible aux inondations** au sens de l'atlas des zones inondables 10eme phase et figurant au document graphique, les projets devront garantir la prise en compte du risque.

## 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 –

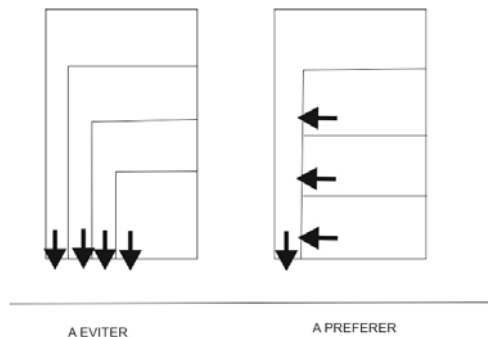
#### Accès

- 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 et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 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.
- 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) 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 UB 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 (convention de déversement – article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

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 < 40m<sup>2</sup> 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. Le dimensionnement des ouvrages sera conduit en application de la méthodologie établie dans le cadre de l'étude hydraulique, jointe en annexe du règlement d'urbanisme. et disponible sur le site de la mairie à l'adresse:

[http://www.hasparren.fr/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr](http://www.hasparren.fr/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr)

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.

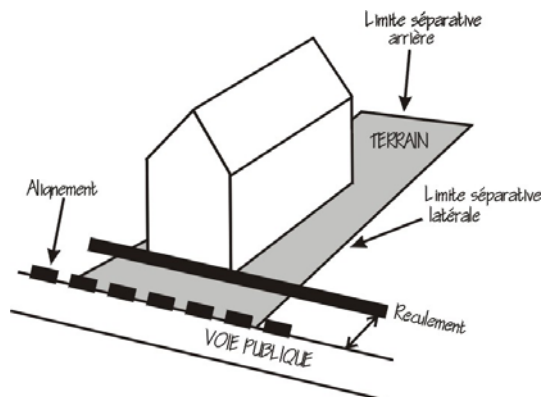
### ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

### ARTICLE UB 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'emprise de la voie publique ou de l'alignement des voies existantes ou projetées.



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

En l'absence de cours d'eau, et à 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 :

- **soit en limite séparative,**
- **soit avec un retrait minimum de 3 m**

**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) dont la surface de plancher n'excède pas 20m<sup>2</sup>, pourront être implantées 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.

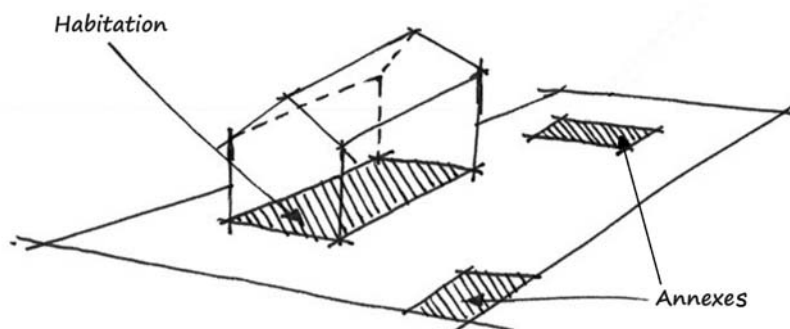
### ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

### ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** 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



## ARTICLE UB 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 des constructions, telle que définie ci-dessus, ne peut excéder

- **11,00 mètres à l'égout de toit et 12m au faitage**

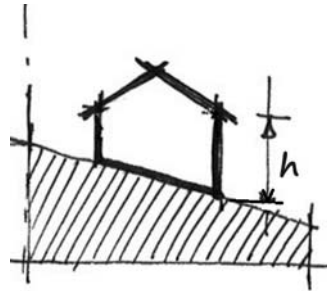


Illustration de la hauteur à l'égout de toit

### **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.
- Dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas d'une pente naturelle de terrain au droit de l'emprise du bâtiment > 10%
- 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,

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m au faitage.

Dans le cas d'annexes implantées en limite séparative et adossées à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra excéder 3,50 m sans toutefois être supérieure à la construction contiguë.

### **Les clôtures**

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

- Les murs traditionnels en pierre enduits à la chaux dont la hauteur est comprise entre 1,20 et 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales (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, 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.

Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art.1) ou donne cet aspect visuel, celle-ci sera constituée soit :

- d'un treillage métallique ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2m.
- d'un muret dont la hauteur cumulée avec le mur de soutènement ne dépasse pas 1m50 surmonté d'un treillage métallique ou d'une grille, l'ensemble de la clôture sera d'une hauteur maximale de 2m

Le mur de soutènement devra être doublée d'une haie végétale afin d'en atténuer l'impact visuel.

## 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

### **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.

**Couvertures (volume principal de l'habitation)**

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée.
- Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées à l'identique.
- Les pentes de toits doivent être comprises entre 30 et 40%.
- Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits d'au moins 65cm de débord
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

**Façades**

- Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.
- Les ouvertures seront orthogonales (à angles droits, éviter les courbes et cercles), principalement plus hautes que larges
- Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- Les pans de bois figurant sur la façade devront être en bois et pierres véritables.
- Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

**Epidermes**

- Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin éventuellement traité sous la forme de badigeon à la chaux ; de teinte : blanche, pierre, sable, crème, ivoire.
- Pour les extensions de bâtiments, les enduits devront être identiques à celles du bâtiment existant.

**Couleurs des menuiseries**

- Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les volets, les avant-toits, les colombages : rouge basque, vert foncé.
- Pour les extensions ou rénovations de bâtiments, les couleurs des menuiseries devront être identiques à celles du bâtiment existant.

**Les clôtures**

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

*Cf. Art. 10*

**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.

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 (extensions et même après démolitions) il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour :

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

Avant tout projet d'extension, de 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.

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

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places.

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.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

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

Sans objet

**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 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UC

### **CARACTERE DE LA ZONE UC -**

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel.

Un **secteur UCb** correspond à des secteurs de moindre densité

Un **secteur UCy** correspond à un secteur destiné à des bureaux et/ou commerces

### 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 :*

- **Habitations en secteur UCy**
- **Artisanat en secteur UCy**
- **Hébergement hôtelier en secteur UCy**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

**Les affouillements et exhaussements de sols** de plus de 1m30 par rapport au terrain naturel sont interdits.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Dans les **zones inondables** repérées au titre de l'Etude hydraulique du ruisseau d'Hasquette par une trame, toutes les constructions sont interdites sauf les ouvrages nécessaires à la gestion hydraulique.

**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 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
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements est interdite en zone inondable

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 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les annexes telles qu'abris de jardin, garage, (etc.), n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> de surface,

Excepté en secteur UCb, dans le cas d'**unités foncières supérieures à 1500m<sup>2</sup>** à la date d'approbation du PLU, il est exigé une **densité minimale de 30 logt/ha**

Cette disposition ne s'applique pas au logement existant à la date d'approbation du PLU et pour les opérations suivantes : restructuration, création d'annexe, extension dès lors que celle-ci reste limitée à 30% de l'emprise au sol du logement existant. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations ne créant pas de surface de plancher.

Excepté en secteur UCb, les opérations dont le programme d'habitat représente :

- à partir de 8 logements ou plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront prévoir la réalisation **à minima de 30% de logements locatifs sociaux(LLS)**
- à partir de 20 logements ou plus de 1400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront prévoir la réalisation **à minima de 40% de logements locatifs sociaux(LLS)**
- à partir de 40 logements ou plus de 2800m<sup>2</sup> de surface de plancher devront prévoir la réalisation **à minima de 50% de logements locatifs sociaux(LLS)**

Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier supérieur le plus proche.

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

**Dans les zones sensibles mouvement de terrain, indiquées au plan graphique,** les ouvrages ou aménagements pourront faire l'objet de prescriptions pour limiter ce risque

**Dans les zones concernées par la trame référençant la zone sensible aux inondations** au sens de l'atlas des zones inondables 10eme phase et figurant au document graphique, les projets devront garantir la prise en compte du risque.

## 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

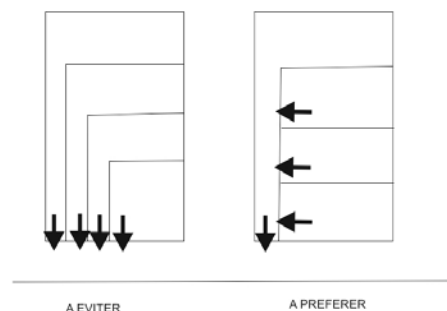
#### Accès

- 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 et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.
- 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.
- Concernant la desserte des parcelles F221 et F2316, aucun accès ne sera créé le long de la RD22 ; leur desserte devra s'effectuer soit par la VC n° 51 soit par l'intermédiaire de parcelles limitrophes.

#### 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 derrière 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.*

Pour la zone UC desservie par la VR n°168, le raccordement aux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'eau usée devra se réaliser depuis la VC n°43.

##### **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 (convention de déversement – article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

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 < 40m<sup>2</sup> 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. Le dimensionnement des ouvrages sera conduit en application de la méthodologie établie dans le cadre de l'étude hydraulique, jointe en annexe du règlement d'urbanisme et disponible sur le site de la mairie à l'adresse:

[http://www.hasparren.fr/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr](http://www.hasparren.fr/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr)

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 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 réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

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**

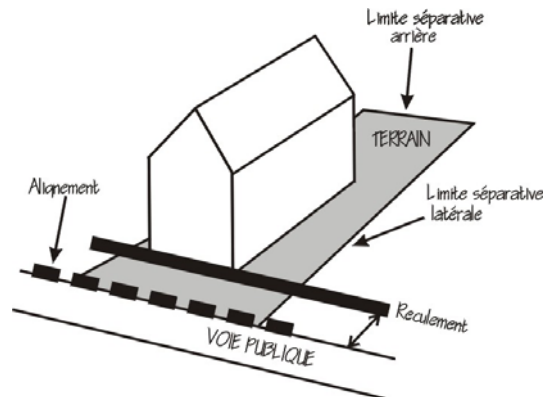
Sans objet



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

Excepté en **secteur UCy** et à 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 4 mètres** de l'emprise de la voie publique ou de l'alignement des voies existantes ou projetées.



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

Excepté en **secteur UCy** et en l'absence de cours d'eau et à 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.

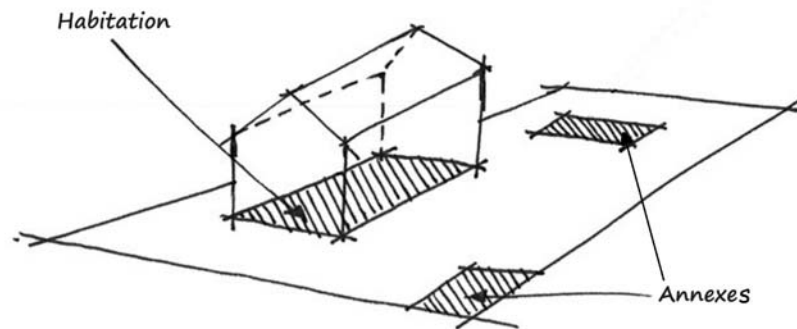
## ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions -

Excepté en **secteur UCy**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** 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 UCb** l'emprise au sol est fixée à **25%**



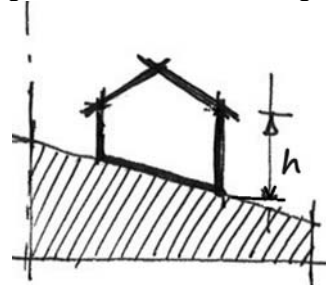
De plus l'emprise au sol est limitée à **400 m<sup>2</sup>** par unité bâtie. Dans le cas d'une emprise au sol supérieure les unités bâties devront donc être fractionnées

## ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel le plus bas 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 des constructions, telle que définie ci-dessus, ne peut excéder

- **7,00 mètres à l'égout de toit et 9m au faîtage**



*Illustration de la hauteur à l'égout de toit*

Toutefois :

- 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.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage 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 traditionnels en pierre enduits à la chaux dont la hauteur est comprise entre 1,20 et 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales (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, 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.

Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art.1) ou donne cet aspect visuel celle-ci sera constituée soit :

- d'un treillage métallique ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2m.
- d'un muret dont la hauteur cumulée avec le mur de soutènement ne dépasse pas 1m50 surmonté d'un treillage métallique ou d'une grille, l'ensemble de la clôture sera d'une hauteur maximale de 2m

Le mur de soutènement devra être doublée d'une haie végétale afin d'en atténuer l'impact visuel.

## 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).*

### ***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.

### ***Couvertures (volume principal de l'habitation)***

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée.
- Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées à l'identique.
- Les pentes de toits doivent être comprises entre 30 et 40%.
- Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits d'au moins 65cm de débord
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

### ***Façades***

- Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.
- Les ouvertures seront orthogonales (à angles droits, éviter les courbes et cercles), principalement plus hautes que larges
- Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- Les pans de bois figurant sur la façade devront être en bois et pierres véritables.
- Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

### ***Epidermes***

- Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin éventuellement traité sous la forme de badigeon à la chaux ; de teinte : blanche, pierre, sable, crème, ivoire.
- Pour les extensions de bâtiments, les enduits devront être identiques à celles du bâtiment existant.

### ***Couleurs des menuiseries***

- Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, gris anthracite, sable et des teintes plus soutenues pour les volets, les avant-toits, les colombages : rouge basque, vert foncé
- Pour les extensions ou rénovations de bâtiments, les couleurs des menuiseries devront être identiques à celles du bâtiment existant.

### ***Les clôtures***

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

*Cf Art.10*

### **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage d'habitation individuelle (1 logement), avec un minimum de 2 places
- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage d'habitation dans un collectif, avec un minimum de 2 places par logement
- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage de commerces ou bureaux, avec un minimum de 2 places par commerce ou bureau
- 20m<sup>2</sup> 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.

### **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.

**Excepté en secteur UCy il est demandé de réserver au moins 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 -**

Sans objet

**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 4 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UD

### **CARACTERE DE LA ZONE UD -**

Cette zone correspond aux quartiers d'urbanisation contemporaine de faible densité, non raccordés à l'assainissement collectif.

Un **secteur UDp** correspond à un secteur de sensibilité paysagère

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

#### **ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Les constructions, à destination de :

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

Les affouillements et exhaussements de sols de plus de 1m30 par rapport au terrain naturel sont interdits.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

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 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.

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

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

- 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
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements est interdite en zone inondable

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 40m<sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> de surface,

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

Dans les **zones sensibles mouvement de terrain, indiquées au plan graphique**, les ouvrages ou aménagements pourront faire l'objet de prescriptions pour limiter ce risque

Dans les **zones concernées par la trame référençant la zone sensible aux inondations** au sens de l'atlas des zones inondables 10eme phase et figurant au document graphique, les projets devront garantir la prise en compte du risque.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

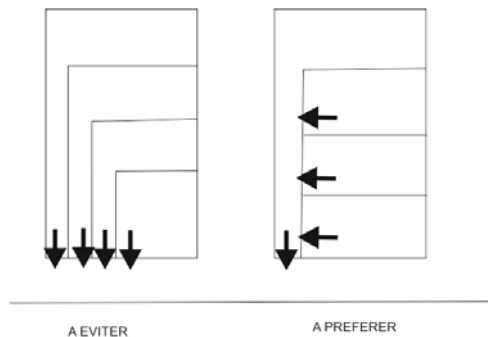
#### Accès

- 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 et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.
- 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 m50.
- 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 derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



### ARTICLE UD 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 -

En l'absence de réseau public, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Règlement d'Assainissement approuvé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Tous les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature et de la perméabilité du sol de la parcelle ; par ailleurs, une étude de sol qui déterminera la filière d'assainissement, son dimensionnement, son adaptation sur le terrain et démontrera l'absence de stagnation en surface et l'absence de ruissellement des eaux usées traitées, devra être fournie par le pétitionnaire pour tout projet nécessitant la création ou modification du système d'assainissement.

### 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 < 40m<sup>2</sup> 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. Le dimensionnement des ouvrages sera conduit en application de la méthodologie établie dans le cadre de l'étude hydraulique, jointe en annexe du règlement d'urbanisme et disponible sur le site de la mairie à l'adresse:

[http://www.hasparren.fr/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr](http://www.hasparren.fr/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr)

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 réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

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 UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

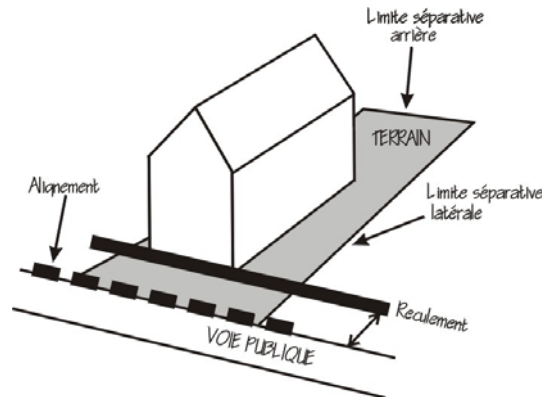
Sans objet



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

En l'absence de cours d'eau et à 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 :

- Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à **5m minimum** en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.
- Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à **4m** minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.



**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 UD 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**

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

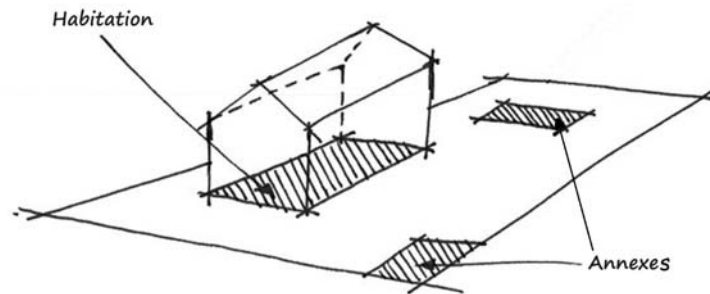
Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **25% de la surface du terrain**

Dans le **secteur Udp** l'emprise au sol est limitée à **15 % 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



De plus l'emprise au sol est limitée à **400 m<sup>2</sup>** par unité bâtie. Dans le cas d'une emprise au sol supérieure les unités bâties devront donc être fractionnées

## ARTICLE UD 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 des constructions, telle que définie ci-dessus, ne peut excéder

- **7,00 mètres à l'égout de toit**

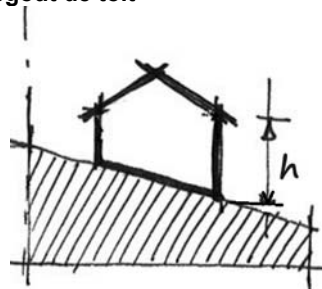


Illustration de la hauteur à l'égout de toit

Toutefois :

- 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.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage 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 traditionnels en pierre enduits à la chaux dont la hauteur est comprise entre 1,20 et 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales (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, 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.

Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art.1) ou donne cet aspect visuel celle-ci sera constituée soit :

- d'un treillage métallique ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2m.
- d'un muret dont la hauteur cumulée avec le mur de soutènement ne dépasse pas 1m50 surmonté d'un treillage métallique ou d'une grille, l'ensemble de la clôture sera d'une hauteur maximale de 2m

Le mur de soutènement devra être doublée d'une haie végétale afin d'en atténuer l'impact visuel.

## ARTICLE UD 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.

### ***Couvertures (volume principal de l'habitation)***

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée.
- Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées à l'identique.
- Les pentes de toits doivent être comprises entre 30 et 40%.
- Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits d'au moins 65cm de débord
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

### ***Façades***

- Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.
- Les ouvertures seront orthogonales (à angles droits, éviter les courbes et cercles), principalement plus hautes que larges
- Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- Les pans de bois figurant sur la façade devront être en bois et pierres véritables.
- Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

### ***Epidermes***

- Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin éventuellement traité sous la forme de badigeon à la chaux ; de teinte : blanche, pierre, sable, crème, ivoire.
- Pour les extensions de bâtiments, les enduits devront être identiques à celles du bâtiment existant.

### ***Couleurs des menuiseries***

- Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, gris anthracite sable et des teintes plus soutenues pour les volets, les avants-toits, les colombages : rouge basque, vert foncé.
- Pour les extensions ou rénovations de bâtiments, les couleurs des menuiseries devront être identiques à celles du bâtiment existant.

### ***Les clôtures***

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

Cf. Art10

### **ARTICLE UD 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.

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage d'habitation individuelle (1 logement), avec un minimum de 2 places
- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage d'habitation dans un collectif, avec un minimum de 2 places par logement
- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage de commerces ou bureaux, avec un minimum de 2 places par commerce ou bureau
- 20m<sup>2</sup> 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.

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

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.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

### **ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

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

Sans objet

### **ARTICLE UD 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 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **CARACTERE DE LA ZONE UE -**

*Cette zone est principalement destinée aux constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif et leurs annexes (équipements scolaires, sociaux, culturels, culturels, sportifs et administratifs, établissements de santé, d'accueil de personnes âgées, etc.).*

### **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** de plus de 1m30 par rapport au terrain naturel sont interdits.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

**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 berge à l'exception des ouvrages publics de gestion hydraulique.

#### **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.
- 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 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière
- 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
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements est interdite en zone inondable

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 40m<sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> de surface,

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

**Dans les zones concernées par la trame référençant la zone sensible aux inondations** au sens de l'atlas des zones inondables 10eme phase et figurant au document graphique, les projets devront garantir la prise en compte du risque.

# ZONE UE

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

#### **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.

### **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 (convention de déversement – article 1331-10 du Code de la Santé Publique). 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 < 40m<sup>2</sup> 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. Le dimensionnement des ouvrages sera conduit en application de la méthodologie établie dans le cadre de l'étude hydraulique, jointe en annexe du règlement d'urbanisme.

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 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.

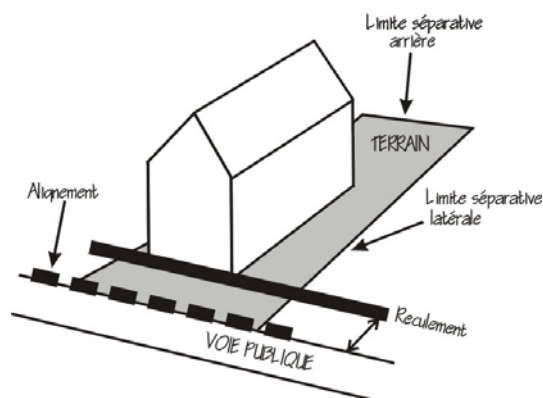
#### ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

#### ARTICLE UE 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'emprise de la voie publique ou de l'alignement des voies existantes ou projetées.



**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

En dehors des cours d'eau et à 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.

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

### 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

- **9,00 mètres au faitage,**
- **7,00 mètres à l'égout de toiture,**

**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,

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**

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

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

- Les murs traditionnels en pierre enduits à la chaux dont la hauteur est comprise entre 1,20 et 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales (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, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

*Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art.1) ou donne cet aspect visuel, l'ensemble maçonné ne peut excéder 2m de haut, le solde étant traité par un treillage métallique ou grille sans occultation visuelle*

#### **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.

#### ***Couvertures (volume principal)***

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée.

- Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées à l'identique.
- Les pentes de toits doivent être comprises entre 30 et 40%.
- Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avants-toits d'au moins 65cm de débord.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

#### ***Façades***

- Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.
- Les ouvertures seront orthogonales (à angles droits, éviter les courbes et cercles), principalement plus hautes que larges
- Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- Les pans de bois figurant sur la façade devront être en bois et pierres véritables.
- Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

#### ***Epidermes***

- Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin éventuellement traité sous la forme de badigeon à la chaux ; de teinte : blanche, pierre, sable, crème, ivoire.
- Pour les extensions de bâtiments, les enduits devront être identiques à celles du bâtiment existant.

#### ***Couleurs des menuiseries***

- Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les volets, les avants-toits, les colombages : rouge basque, vert foncé,
- Pour les extensions de bâtiments, les couleurs des menuiseries devront être identiques à celles du bâtiment existant.

#### ***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 :

- Les murs traditionnels en pierre enduits à la chaux dont la hauteur est comprise entre 1,20 et 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales (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, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

*Cf Art10*

#### **ARTICLE UE 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.

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

- 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage d'habitation individuelle (1 logement), avec un minimum de 2 places
- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage de commerces ou bureaux, avec un minimum d'une place par commerce ou bureau
- 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage d'hébergement et d'accueil (salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Avant tout projet d'extension, de 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.

#### **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 8 places.

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.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

**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.

**ZONE UE**

## CHAPITRE 6 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UK

### **CARACTERE DE LA ZONE UK -**

Cette zone correspond aux activités de camping et de caravanage

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

#### **ARTICLE UK 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

*Les constructions, à destination de :*

- **Habitation excepté celles autorisée à l'article 2**
- **artisanat**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

**Les affouillements et exhaussements de sols** de plus de 1m30 par rapport au terrain naturel sont interdits.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

**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 berge à l'exception des ouvrages publics de gestion hydraulique.

#### **ARTICLE UK 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravaning à condition que le nombre des Habitations Légères de Loisirs ne représente pas plus de 35 % des emplacements.

Les constructions nécessaires aux services communs et les constructions à usage d'établissements commerciaux et bureaux, à condition qu'elles soient liées à un terrain de camping ou de caravanage, et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction. sous réserve de ne pas dépasser 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

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 40m<sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> de surface,

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

**Dans les zones concernées par la trame référençant la zone sensible aux inondations** au sens de l'atlas des zones inondables 10eme phase et figurant au document graphique, les projets devront garantir la prise en compte du risque.

# ZONE UK

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UK 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 et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 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.
- 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 m50.
- 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 UK 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **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 (convention de déversement – article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

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 < 40m<sup>2</sup> 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. Le dimensionnement des ouvrages sera conduit en application de la méthodologie établie dans le cadre de l'étude hydraulique, jointe en annexe du règlement d'urbanisme. et disponible sur le site de la mairie à l'adresse:

[http://www.hasparren.fr/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr](http://www.hasparren.fr/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr)

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 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.

L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisées en souterrain sur les emprises publiques ou privées, sauf difficulté technique reconnue.

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 UK 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UK 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des cours d'eau et à 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 3 mètres** de l'emprise de la voie publique ou de l'alignement des voies existantes ou projetées.

**Le long des cours d'eau**, une marge de recul d'au moins **10,00 mètres**.

***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.

#### **ARTICLE UK 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**

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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UK 9 - Emprise au sol des constructions -

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UK 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel le plus bas et le faîtage. Dans le cas d'un remaniement par décaissement, le point de mesure retenu est celui du sol fini le plus bas.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **4m50 au faîtage**.

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

## ARTICLE UK 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).*

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage.

### **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, 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.

- Les enduits des façades seront de couleur blanche.
- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches à dominante rouge. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%.
- Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits d'au moins 65cm de débord.
- Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture.

Les HLL seront de couleur blanche et devront présenter une toiture à 2 pentes.

### **Les clôtures**

**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.

**Sur emprise publique**, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives d'essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murets traditionnels en pierre ou enduit à la chaux d'une hauteur de 1,20 maximum.

Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur

**ARTICLE UK 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 affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- pour les constructions à usage de "logement de fonction", deux aires de stationnement par logement,
- pour les terrains de camping, de caravanning, une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.

**ARTICLE UK 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.

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.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de "logement de fonction", deux aires de stationnement par logement,
- pour les terrains de camping, de caravanning, une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.

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.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UK 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet



## CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE UY -

Cette zone est principalement destinée aux constructions à usage d'activités et comprend :

- un secteur UYa où les constructions destinées au commerce sont interdites,
- un secteur UYb où les constructions destinées au commerce et à l'industrie sont interdites
- un secteur UYc où les constructions destinées à l'industrie sont interdites,
- un secteur UYd où seules sont autorisées les constructions destinées au commerce, bureau et entrepôt.
- un secteur UYe où sont autorisées les constructions destinées à l'industrie

### 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
- **bureaux** en secteur UYe sauf sous condition article 2
- **commerces** en secteur UYa , UYb et UYe
- **industrie** en secteur UYb, UYc et UYd
- **artisanat** en secteur UYd et UYe
- **hébergement hôtelier**
- **exploitation agricole ou forestière**

Tableau synthétique indicatif (non exhaustif)

UY	Ce qui est interdit (non exhaustif)			
	Bureaux	Commerces	artisanat	industrie
UYa		X		
UYb		X		X
UYc				X
UYd			X	X
UYe	X	X	X	

#### 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 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les bureaux en secteur UYe, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment industriel

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 40m<sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> de surface,

**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 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 nappes** référencées dans géo risques (georisque.fr) , les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

# ZONE UY

**Dans les zones concernées par la trame référençant la zone sensible aux inondations** au sens de l'atlas des zones inondables 10ème phase et figurant au document graphique, les projets devront garantir la prise en compte du risque.

## 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 et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

#### **Assainissement -**

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

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux filières d'assainissement définies dans le Règlement d'Assainissement approuvé.

Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature et de la perméabilité du sol de la parcelle ; par ailleurs, une étude de sol qui déterminera la filière d'assainissement, son dimensionnement, son adaptation sur le terrain et démontrera l'absence de stagnation en surface et l'absence de ruissellement des eaux usées traitées, devra être fournie par le pétitionnaire pour tout projet nécessitant la création ou modification du système d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### **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.

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. Le dimensionnement des ouvrages sera conduit en application de la méthodologie établie dans le cadre de l'étude hydraulique, jointe en annexe du règlement d'urbanisme. et disponible sur le site de la mairie à l'adresse:

[http://www.hasparren.fr/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr](http://www.hasparren.fr/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr)

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.

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.

#### **Autres réseaux**

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

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

#### **ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

Sans objet

#### **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 :

- **à l'alignement ou**
- **en retrait d'au moins 4m** de l'emprise de la voie publique ou de l'alignement des voies existantes ou projetées.

#### ***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.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.1 et 6.2 les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

A l'exception des limites formées par les ruisseaux, les constructions devront être implantées à **4m minimum** des limites séparatives

**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**.

### ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain,

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

### ARTICLE UY 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel le plus bas existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder **12m mesurés du sol naturel au faitage**, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faitage, excepté en **secteur UYe** où la hauteur des bâtiments pourra atteindre **15 m**.

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.

Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art.1) ou donne cet aspect visuel, celle-ci sera constituée soit :

- d'un treillage métallique ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2m.
- d'un muret dont la hauteur cumulée avec le mur de soutènement ne dépasse pas 1m50 surmonté d'un treillage métallique ou d'une grille, l'ensemble de la clôture sera d'une hauteur maximale de 2m

Le mur de soutènement devra être doublée d'une haie végétale afin d'en atténuer l'impact visuel.

## 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.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

#### **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 dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

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.

#### **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.

Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art.1) ou donne cet aspect visuel, celle-ci sera constituée soit :

- d'un treillage métallique ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2m.
- d'un muret dont la hauteur cumulée avec le mur de soutènement ne dépasse pas 1m50 surmonté d'un treillage métallique ou d'une grille, l'ensemble de la clôture sera d'une hauteur maximale de 2m

Le mur de soutènement devra être doublée d'une haie végétale afin d'en atténuer l'impact visuel.

## 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 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

**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 -**

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.

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 obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone dont les dépôts

Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les plantations existantes seront conservées au maximum et tout abattage devra être justifié. Les sujets abattus seront remplacés sur l'emprise du projet de façon à restituer au minimum la moitié de leur emprise initiale avec une densité minimale de 1 arbre pour 50m<sup>2</sup>.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

**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

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

*Cette zone est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme*

**La zone 1AU, pour être constructible, l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière et respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » (document 03 du dossier de PLU).**

#### 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** de plus de 1m30 par rapport au terrain naturel sont interdits.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Dans les **zones inondables** repérées par une trame, toutes les constructions sont interdites sauf les ouvrages nécessaires à la gestion hydraulique.

**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 berge à l'exception des ouvrages publics de gestion hydraulique.

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

**Pour être constructible, l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière et respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » (document 03 du dossier de PLU).**

Les opérations doivent répondre aux critères suivants : elles portent sur **une unité foncière à minima** et elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et respectent les principes et programmes tels qu'indiqués dans les Orientations d'Aménagement

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.

**Les constructions nouvelles** à condition que leur implantation ne porte pas sur une emprise foncière supportant le réseau public d'eau potable ou d'assainissement collectif.

- **Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes** à condition que leur implantation ne porte pas sur une emprise foncière supportant des réseaux d'eau et/ou d'assainissement.

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

**Dans les zones concernées par la trame référençant la zone sensible aux inondations** au sens de l'atlas des zones inondables 10eme phase et figurant au document graphique, les projets devront garantir la prise en compte du risque.

Pour être constructibles, les secteurs suivants devront comprendre à minima les pourcentages de Logements Locatifs Sociaux suivants :

- OAP secteur 1 Arteeta : **60% LLS minimum**
- OAP Secteur 2 Centre bourg **60% LLS minimum**
- OAP secteur 3 Yela **50% LLS minimum**

Pour être constructibles les zones 1AU devront présenter une **densité minimale globale de 40 logts/ha.**

## Zone 1AU

## 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

#### ACCES

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 et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

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.

Aucun accès individuel ne sera créé le long de la RD 22 et du CR de Labiry ; les accès à la zone devront être regroupés.

#### 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 à double sens ne sera pas inférieure à 6 m, à sens unique pas inférieur à 3m50. Les liaisons piétonne ne seront pas inférieure à 1m40.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies 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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

#### 2 - Assainissement -

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

Pour les eaux usées non domestiques, une convention de raccordement passée entre l'industriel et le gestionnaire du réseau sera établie.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public, doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement – article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

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 < 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol*, pour tout projet de lotissement, de construction et 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. Le dimensionnement des ouvrages sera conduit en application de la méthodologie établie dans le cadre de l'étude hydraulique, jointe en annexe du règlement d'urbanisme. et disponible sur le site de la mairie à l'adresse:

[http://www.hasparren.fr/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr](http://www.hasparren.fr/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr)

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 sous forme de câbles ou fils :

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.

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

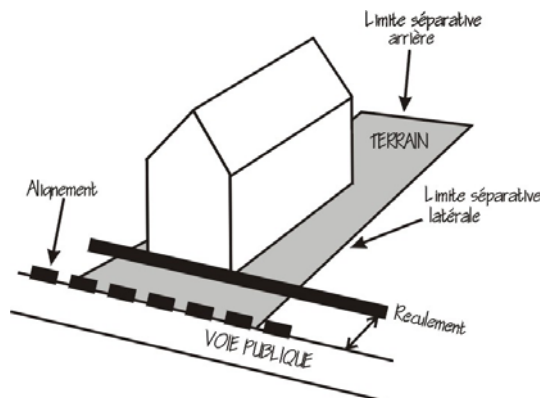
#### ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

#### 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 4 mètres** de l'emprise de la voie publique ou de l'alignement des voies existantes ou projetées.



**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 recul.

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

En l'absence de cours d'eau, et à l'exception des piscines non couvertes, et des annexes pour lesquelles aucune distance n'est imposée, la règle d'implantation des constructions est la suivante :

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

**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) dont la surface de plancher n'excède pas  $20\text{m}^2$ , pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Pour les terrasses couvertes non closes n'excédant pas  $2\text{m}50$  à l'égout du toit et  $3\text{m}$  au faitage

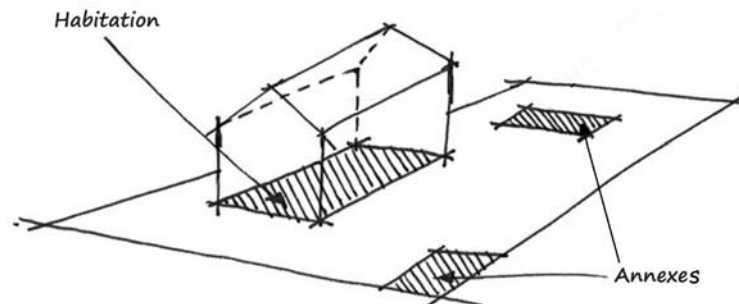
Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

### 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 doit pas excéder **40%** de la superficie de la surface du terrain



De plus l'emprise au sol est limitée à **400m<sup>2</sup>** par unité bâtie. Dans le cas d'une emprise au sol supérieure les unités bâties devront donc être fractionnées

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

## ARTICLE 1AU 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 des constructions, telle que définie ci-dessus, ne peut excéder

- **11,00 mètres à l'égout de toit et 12m au faitage**

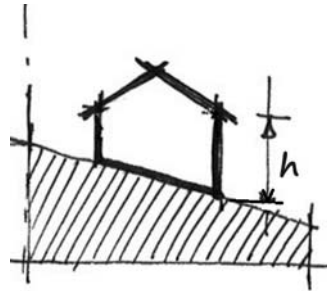


Illustration de la hauteur à l'égout de toit

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

- Dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas d'une pente naturelle de terrain au droit de l'emprise du bâtiment > 10%
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3m50 au faitage. Excepté dans l'emprise de la marge de reculement dans laquelle la hauteur ne doit pas dépasser 2.50 m.

Dans le cas d'annexes implantées en limite séparative et adossées à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée ne pourra pas excéder celle de la construction contiguë.

### Les clôtures

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

- Les murs traditionnels en pierre enduits à la chaux dont la hauteur est comprise entre 1,20 et 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales (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, 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.

Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art.1) ou donne cet aspect visuel celle-ci sera constituée soit :

- d'un treillage métallique ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2m.
- d'un muret dont la hauteur cumulée avec le mur de soutènement ne dépasse pas 1m50 surmonté d'un treillage métallique ou d'une grille, l'ensemble de la clôture sera d'une hauteur maximale de 2m

Le mur de soutènement devra être doublée d'une haie végétale afin d'en atténuer l'impact visuel.

## 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).*

### 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.

**ouvertures (volume principal de l'habitation)**

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée.
- Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées à l'identique.
- Les pentes de toits doivent être comprises entre 30 et 40%.
- Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits d'au moins 65cm de débord
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

#### **Façades**

- Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.
- Les ouvertures seront orthogonales (à angles droits, éviter les courbes et cercles), principalement plus hautes que larges
- Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- Les pans de bois figurant sur la façade devront être en bois et pierres véritables.
- Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

#### **Epidermes**

- Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin éventuellement traité sous la forme de badigeon à la chaux ; de teinte : blanche, pierre, sable, crème, ivoire.
- Pour les extensions de bâtiments, les enduits devront être identiques à celles du bâtiment existant.

#### **Couleurs des menuiseries**

- Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les volets, les avant-toits, les colombages : rouge basque, vert foncé, gris anthracite toléré pour les maisons individuelles
- Pour les extensions ou rénovations de bâtiments, les couleurs des menuiseries devront être identiques à celles du bâtiment existant.

#### **Les clôtures**

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

*Cf.Art. 10*

### **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage d'habitation individuelle (1 logement), avec un minimum de 2 places
- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage d'habitation dans un collectif, avec un minimum de 2 places par logement
- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage de commerces ou bureaux, avec un minimum de 2 places par commerce ou bureau
- 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à usage d'hébergement et d'accueil (salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

**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 -**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.  
Dans les opérations à usage d'habitation **30 %** de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

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

Sans objet

**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 IAUy

### CARACTERE DE LA ZONE 1AUy

Cette zone est destinée à l'urbanisation de zone d'activités à court et moyen terme après réalisation de l'assainissement collectif

**Pour être constructible, l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière et respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » (document 03 du dossier de PLU).**

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

#### ARTICLE 1AUy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **habitation**, sauf le logement lié et nécessaire à l'activité
- **bureaux** sauf sous condition article 2
- **hébergement hôtelier**
- **exploitation agricole ou forestière**

#### ARTICLE 1AUy 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 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les bureaux à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment industriel

**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 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 nappes** référencées dans géo risques (georisque.fr) , les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

**Dans les zones concernées par la trame référençant la zone sensible aux inondations** au sens de l'atlas des zones inondables 10eme phase et figurant au document graphique, les projets devront garantir la prise en compte du risque.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUy 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 et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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.

## Zone 1AUy

#### **ARTICLE 1AUy 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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

##### **Assainissement -**

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

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux filières d'assainissement définies dans le Règlement d'Assainissement approuvé.

Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature et de la perméabilité du sol de la parcelle ; par ailleurs, une étude de sol qui déterminera la filière d'assainissement, son dimensionnement, son adaptation sur le terrain et démontrera l'absence de stagnation en surface et l'absence de ruissellement des eaux usées traitées, devra être fournie par le pétitionnaire pour tout projet nécessitant la création ou modification du système d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement..

##### **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.

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. Le dimensionnement des ouvrages sera conduit en application de la méthodologie établie dans le cadre de l'étude hydraulique, jointe en annexe du règlement d'urbanisme. et disponible sur le site de la mairie à l'adresse:

[http://www.hasparren.fr/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr](http://www.hasparren.fr/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=31&Itemid=37&lang=fr)

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.

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.

##### **Autres réseaux**

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

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

#### **ARTICLE 1AUy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

Sans objet

### **ARTICLE 1AUy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

- à l'**alignement** ou
- **en retrait d'au moins 4m** de l'emprise de la voie publique ou de l'alignement des voies existantes ou projetées.

***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.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.1 et 6.2 les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A l'exception des limites formées par les ruisseaux, les constructions devront être implantées à **4m minimum** des limites séparatives

***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 1AUy 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**.

### **ARTICLE 1AUy 9 - Emprise au sol des constructions -**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain,

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif



## ARTICLE 1AUy 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel le plus bas existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions nouvelles 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.

*Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art.1) ou donne cet aspect visuel, celle-ci sera constituée soit :*

- *d'un treillage métallique ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2m.*
- *d'un muret dont la hauteur cumulée avec le mur de soutènement ne dépasse pas 1m50 surmonté d'un treillage métallique ou d'une grille, l'ensemble de la clôture sera d'une hauteur maximale de 2m*

*Le mur de soutènement devra être doublée d'une haie végétale afin d'en atténuer l'impact visuel.*

## ARTICLE 1AUy 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.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

#### **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 dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

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.

#### **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.

*Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art.1) ou donne cet aspect visuel, celle-ci sera constituée soit :*

- *d'un treillage métallique ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2m.*
- *d'un muret dont la hauteur cumulée avec le mur de soutènement ne dépasse pas 1m50 surmonté d'un treillage métallique ou d'une grille, l'ensemble de la clôture sera d'une hauteur maximale de 2m*

*Le mur de soutènement devra être doublée d'une haie végétale afin d'en atténuer l'impact visuel.*

#### **ARTICLE 1AUY 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 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

#### **ARTICLE 1AUY 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 obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone dont les dépôts

Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les plantations existantes seront conservées au maximum et tout abattage devra être justifié. Les sujets abattus seront remplacés sur l'emprise du projet de façon à restituer au minimum la moitié de leur emprise initiale avec une densité minimale de 1 arbre pour 50m<sup>2</sup>.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

#### **ARTICLE 1AUY 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

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

Sans objet

#### **ARTICLE 1AUY 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

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

*La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra par la modification ou la révision du plan local d'urbanisme*

### 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*

L'article 2 indique ce qui est autorisé sous condition

#### **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 -**

Sans objet

#### **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

#### **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.

Les clôtures seront de type " clôtures agricoles " à trois fils sur poteaux bois.

#### **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 -**

Sauf exploitation agricole, la végétation d'arbres de hautes tiges sera maintenu afin d'en assurer l'insertion éventuelle dans les plans d'aménagement des projets futurs.

**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

#### **CARACTERE DE LA ZONE A**

*La zone A est destinée aux activités agricoles; elle est strictement protégée en raison de la qualité des terres et des possibilités d'exploitations. La zone A peut permettre également les extensions et annexes des habitations des particuliers (loi Macron)*

*On distingue*

- *le **secteur Ap**, correspond à la zone agricole protégée pour des raisons de paysage ou de biodiversité*
- *le **secteur Ay**, correspond à la zone agricole de production de l'exploitant*
- *le **secteur Ayea**, correspond à la zone agricole de production et d'habitation de l'exploitant*

#### 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 exceptions faite des dispositions particulières du Code de l'Urbanisme relatives aux édifices existants et régulièrement édifiés.

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

###### **A/ Les constructions nécessaires à l'activité agricole**

*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.*

Toutes les constructions et aménagement **nécessaires** à l'exploitation agricole sont autorisés par constructions nouvelles, extension, annexe, transformation d'un édifice existant, changement de destination sous réserve des dispositions relatives aux sous-secteurs.

En **secteur Ap**, les constructions nouvelles sont interdites ; l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est limitée à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol en secteur Ap.

En **secteur Ay**, l'habitation, l'hébergement sous toute forme sont autorisés seulement sous forme d'extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU si elle est nécessaire à l'exploitation agricole.

En **secteur Ayea**, seule l'habitation de l'exploitant est autorisée sous forme de construction nouvelle, de transformation d'un bâtiment existant d'extension et d'annexe dès lors qu'elle est nécessaire à l'exploitation agricole.

Les aires naturelles de camping, sont autorisées dans le cadre de l'exploitation agricole **sauf en secteur Ay, Ap et Ayea**.

###### **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 (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc) dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière, en dehors des secteurs Ay, Ayea et Ap à une distance maximale' de 25m de l'habitation

- **extension, limitée à 30% de l'emprise au sol existante**, accolée au bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU. L'ensemble de l'emprise au sol de l'habitation sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. ne ne doit pas dépasser **250m<sup>2</sup>**.

- **adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU, **hors secteur Ay et Ayea** et définie comme suit :adaptation du volume dans la limite de **30% de l'emprise au sol de l'habitation existante avec un maximum de 250m<sup>2</sup>**.

# Zone A

**Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en habitation, identifiés sur les documents graphiques (étoile) du plan de zonage** en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, est autorisée sous réserve que cela ne compromette pas les milieux naturels et agricoles et respecte les principales caractéristiques architecturales des bâtiments. Cette disposition est valable pour l'habitation de l'exploitant agricole.

### **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 autorisée 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

Les constructions et les clôtures ne sont admises **en bordure des cours d'eau** que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

**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 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.

### **D/ Dispositions complémentaires et spécifiques au règlement graphique**

---

En complément des dispositions ci-dessus :

Dans les **éléments du paysage** identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.(portés au plan de zonage par de petits ronds verts), ne peuvent être admises que pour les constructions et installations autorisées dans les conditions ci-dessus ::

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes sans limite d'emprise et leurs locaux techniques de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- L'extension mesurée des habitations existantes, limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige sans les reconstituer sur la parcelle concernée et sous réserve des prescriptions de l'article 13
- Les ouvrages publics, les réseaux compatibles avec la zone

**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 les périmètres de protection des sources** portés au plan par une trame, les constructions doivent respecter le règlement de la servitude liée au périmètre de protection

**Dans les périmètres de protection du site inscrit** porté sur le plan par une trame les constructions seront soumises à la servitude liée au site.

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

La création de clôtures non transparentes aux écoulements est interdite en zone inondable

**Dans les zones sensibles mouvement de terrain, indiquées au plan graphique**, les ouvrages ou aménagements pourront faire l'objet de prescriptions pour limiter ce risque

**Dans les zones concernées par la trame référençant la zone sensible aux inondations** au sens de l'atlas des zones inondables 10eme phase et figurant au document graphique, les projets devront garantir la prise en compte du risque.

## 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 -

Sans objet

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

La marge de reculement est de **5 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 -

Il n'est pas fixé de règle excepté (selon les secteurs décrits article 2 de la zone) pour :

- ***l'extension*** des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU limitées à une **emprise au sol de 50m<sup>2</sup>**. *L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU*
- ***l'annexe*** des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU (non compris les piscines) dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière**

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

En **secteur Ap** l'emprise au sol des constructions à usage agricole est fixé au maximum à **150m<sup>2</sup>**

## 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 :**

- 9,50 mètres au faitage
- 7,00 mètres à l'égout des toits

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 **3m50 au faitage**

### **Hangar agricole :**

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

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

- soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques,
- soit de haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique,
- soit d'un muret traditionnel en pierre ou enduit à la chaux d'une hauteur maximum de 1,20 m.

Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur

**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.*

### D'une façon générale,

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage.

### **Constructions existantes**

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

- **Habitations nouvelles**

- Couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches à dominante rouge. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%

Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

- Façades

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

Les ouvertures seront orthogonales (à angles droits, éviter les courbes et cercles), principalement plus hautes que larges

Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

- Epiderme

Les enduits devront être de couleur blanche

Couleur des menuiseries

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires suivantes pour les menuiseries : blanc, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les volets, les avant-toits, et les colombages : rouge basque, vert foncé

### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle

### **Bâtiments destinés aux activités 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, rouge ou verte de manière à s'intégrer parfaitement 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 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 :

- soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques,
- soit de haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique,
- soit d'un muret traditionnel en pierre ou enduit à la chaux d'une hauteur maximum de 1,20 m.

Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur

*Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art.1) l'ensemble maçonné ne peut excéder 2m de haut, le solde étant traité par un treillage métallique ou grille sans occultation visuelle*

**En secteur Ap,**

- Les bâtiments doivent présenter un aspect tel qu'il se « fonde » dans le milieu naturel, en tout ou partie par l'aspect des parements de façades (aspect pierre ou bardage de bois) et par les couvertures de ton terre-cuite naturelle.
- L'implantation des bâtiments, la position des accès et de la desserte, projetés en fonction de la pente, du terrain ne doivent pas générer de terrassements ou affouillements autre que ceux qui correspondent à l'emprise du bâtiment

**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 -**

Sans objet

**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

#### CARACTERE DE LA ZONE N -

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

*On distingue*

- un **secteur Nbd** réservé aux espaces à enjeu pour la bio diversité
- un **secteur Nly** réservé aux activités d'enseignement et jardins familiaux, ou éducatifs
- un **secteur Nk** réservé au camping de Celhay,
- un **secteur NL** réservé à des activités sportives et de loisirs,
- un **secteur Nh** pouvant admettre quelques constructions d'habitations nouvelles,
- un **secteur Na** réservé à l'implantation d'antennes de téléphonie mobile,
- un **secteur Nr** correspondant au risque (stockage de déchets)

#### 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 exceptions faite des dispositions particulières du Code de l'Urbanisme relatives aux édifices existants et régulièrement édifiés.

Dans les **zones inondables** repérées au titre de l'Etude hydraulique du ruisseau d'Hasquette par une trame, toutes les constructions sont interdites sauf les ouvrages nécessaires à la gestion hydraulique.

**Sur le secteur Nr** (site de l'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) d'Hasqueta, mise à l'arrêt en mai 2016) toutes les constructions sont interdites.

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

Tableau synthétique indicatif (non exhaustif)

	Habitat						Autres			
	Habitat			Bâti exploitation agricole			entretien milieux	Loisirs	Lycée Jardins familiaux	Camping
	neuf	extension	annexe	neuf	extension	annexe				
N		X	x	x	x		x			
Nbd							x			
NLy				x	x		x		x	
Nk					x		x			x
Nh	x	x	x		x		x			
NL					x		x	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** destinés 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

# ZONE N

notamment en **secteur Nbd** où ils ne devront pas dépasser 20 m<sup>2</sup> 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.

**A2/ En dehors du secteur Nbd, sont autorisés** les aménagements et constructions légères destinés à l'abri des animaux, les équipements collectifs ou publics sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

## **B/ L'habitation**

---

### **B1/ Dans les zones Nh, les habitations sont admises**

#### **B2/ En dehors des zones Nh, les habitations sont admises uniquement sous forme de :**

- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc) dans la limite de **50m<sup>2</sup>** de emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière sauf en secteur Nbd, NLy et Nk et à une **distance maximale de 25m de l'habitation**. Cette disposition est valable pour les habitations de l'exploitant agricole.

- **extension** accolée au bâtiment à usage d'habitation existant, sauf en secteur Nbd, NLy et Nk. et limitée à une **emprise au sol de 40m<sup>2</sup>**. *L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU* L'ensemble de **l'emprise au sol** de l'habitation sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. ne doit pas dépasser **250m<sup>2</sup>**. Cette disposition est valable pour les habitations de l'exploitant agricole.

- **changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en habitation, identifiés sur les documents graphiques (étoile) du plan de zonage** en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, est autorisée sous réserve que cela ne compromette pas les milieux naturels et agricoles et respecte les principales caractéristiques architecturales des bâtiments. Cette disposition est valable pour l'habitation de l'exploitant agricole.

- **adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU, sauf en secteur Nbd et NLy, définie comme suit : adaptation du volume dans la limite de **30% de l'emprise au sol de l'habitation existante avec un maximum de 250m<sup>2</sup>**  
Cette disposition est valable pour les habitations de l'exploitant agricole.

## **C/ Autres constructions, installations et travaux**

---

### **C1/ Les bâtiments agricoles ou liés aux jardins familiaux ou éducatifs 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 surface de plancher de **150m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> et 50m<sup>2</sup> en secteur NLy**, pour des besoins ponctuels et spécifiques de la production en lien avec le milieu naturel ou le maraichage (filiales d'élevage extensive comme le Porc basque, 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**

- **uniquement dans le secteur Nk** : les occupations et utilisations du sol nécessaires au camping (y compris les habitations légères de loisirs), aux activités de loisirs ou de sport de plein air et le logement nécessaire au gardiennage sous réserve de ne pas dépasser 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et 4m50 au faitage.

- **uniquement dans le secteur NL** : les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité de loisirs, sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 10% de la surface du terrain et que la hauteur du bâti ne dépasse pas 7m au faitage.

**C3/ les ouvrages publics d'infrastructure** en dehors du 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 celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension

# **ZONE N**

**C4/ 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

- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

## **DI/ Dispositions complémentaires et spécifiques au règlement graphique**

En complément des dispositions ci-dessus :

Dans les **éléments du paysage** identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), ne peuvent être admises que pour les constructions et installations autorisées dans les conditions ci-dessus ::

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les piscines non couvertes sans limite d'emprise et leurs locaux techniques de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- L'extension mesurée des habitations existantes, limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige sans les reconstituer sur la parcelle concernée et sous réserve des prescriptions de l'article 13
- Les ouvrages publics, les réseaux compatibles avec la zone

**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 les périmètres de protection des sources** portés au plan par une trame..., les constructions doivent respecter le règlement de la servitude liée au périmètre de protection

**Dans les périmètres de protection du site inscrit** porté sur le plan par une trame les constructions seront soumises à la servitude liée au site.

**Dans le secteur Na** seules sont admises, les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à la téléphonie mobile.

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

La création de clôtures non transparentes aux écoulements est interdite en **zone inondable**

**Dans les zones sensibles mouvement de terrain, indiquées au plan graphique**, les ouvrages ou aménagements pourront faire l'objet de prescriptions pour limiter ce risque

**Dans les zones concernées par la trame référençant la zone sensible aux inondations** au sens de l'atlas des zones inondables 10eme phase et figurant au document graphique, les projets devront garantir la prise en compte du risque.

**Dans le périmètre à risque autour de la zone Nr**, sont interdits, la création d'étangs, plans de baignade et de pêche, l'écobuage, l'implantation de constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du centre de stockage de déchets et de ses installations connexes, l'aménagement d'aires de sport, de jeux ou de loisirs, les forages et prélèvements d'eau de toute nature autres que ceux nécessaires à la surveillance du centre de stockage, les excavations susceptibles de porter atteinte à la stabilité du centre de stockage de déchets. En outre, sont institués, l'obligation du maintien de la possibilité de réalisation de piézomètres pour le suivi de l'impact du centre de stockage de déchets sur les eaux souterraines et de l'accès à ces piézomètres, le droit d'accès aux terrains limitrophes au site pour l'entretien de la clôture et de la végétation autour du site. Ces servitudes sont instituées pour toute la durée de la période de suivi de l'installation de stockage de déchets ultimes

## 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 -

Sans objet

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

La marge de reculement est de 4 *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

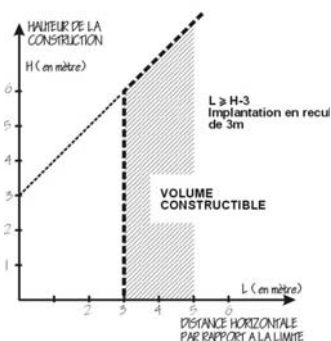
Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins **10m** à partir des berges est imposée,

## 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  $L > H - 3m$ .



### Implantation à 3m 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 **10m** à partir des berges est imposée

## 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 -

Il n'est pas fixé de règle excepté (selon les secteurs décrits article 2 de la zone) pour :

### Habitations :

- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc) dans la limite de **50m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale de ces annexes sur l'unité foncière sauf en secteur Nbd, NLy et Nk. Cette disposition est valable pour les habitations de l'exploitant agricole.
- **extension** accolée au bâtiment à usage d'habitation existant, **sauf en secteur Nbd, NLy et Nk**. et limitée à une **emprise au sol de 40m<sup>2</sup>**. L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU L'ensemble de l'emprise au sol de l'habitation sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. ne doit pas dépasser **250m<sup>2</sup>**. Cette disposition est valable pour les habitations de l'exploitant agricole.

### Autres

- **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 m<sup>2</sup> et 50m<sup>2</sup> en NLy**, pour des besoins ponctuels et spécifiques de la production en lien avec le milieu naturel ou le maraichage (filiales d'élevage extensive comme le Porc basque, 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.

- uniquement dans le secteur NL : les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité de loisirs. sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 10% de la surface du terrain et que la hauteur du bâti ne dépasse pas 7m au faîtiage.

Dans les secteurs :

- **Nh**, l'emprise au sol est limitée à **25%** de la surface du terrain
- **Nk**, l'emprise au sol (hors logements de gardien cf.art.2) est limitée à **100m<sup>2</sup> et 30 emplacements/ha**

# ZONE N



## 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**

### En secteur Nk, 4m50 mètres au faitage.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectif
- 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 **3m50 au faitage**

### Clôtures

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

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits de couleur blanche dont la hauteur est inférieure à 1,20 m.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les treillages métalliques d'une hauteur maxi de 1,50 m.

*Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art. 1) ou donne cet aspect visuel, l'ensemble maçonné ne peut excéder 2m de haut, le solde étant traité par un treillage métallique ou grille sans occultation visuelle*

**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.*

D'une façon générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage.

### Constructions existantes

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

### Habitations nouvelles

- Couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches à dominante rouge. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%

Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avants-toits.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les systèmes de production d'eau chaude ou d'électricité solaire sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

- Façades

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

Les ouvertures seront orthogonales (à angles droits, éviter les courbes et cercles), principalement plus hautes que larges

Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

- Epiderme

Les enduits devront être de couleur blanche

- Couleur des menuiseries

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires suivantes pour les menuiseries : blanc, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les volets, les avants-toits, et les colombages : rouge basque, vert foncé

### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle

### **Bâtiments destinés aux activités 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, rouge ou verte de manière à s'intégrer parfaitement 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.

Cette disposition ne s'applique pas aux serres, tunnels d'élevage.

### **Clôtures**

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

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits de couleur blanche dont la hauteur est inférieure à 1,20 m.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les treillages métalliques d'une hauteur maxi de 1,50 m.

*Lorsque la clôture prolonge en hauteur un mur de soutènement (hauteur maxi 1m30 cf.art. 1) l'ensemble maçonné ne peut excéder 2m de haut, le solde étant traité par un treillage métallique ou grille sans occultation visuelle*

**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 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 -**

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée,
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

**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