



Décembre 2020

# MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT SEVER

Vu pour être annexé à la  
présente délibération

## Communauté de Communes CHALOSSE TURSAN

### 3. Règlement

La Présidente,



# Sommaire

<b>1. Dispositions générales.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>12</b>
2.1. Dispositions applicables à la zone Uhp .....	13
2.2. Dispositions applicables à la zone Uhb .....	20
2.3. Dispositions applicables à la zone Uhc .....	26
2.4. Dispositions applicables à la zone Uhd .....	33
2.5. Dispositions applicables à la zone Us .....	39
2.6. Dispositions applicables à la zone Ut .....	43
2.7. Dispositions applicables à la zone Uy .....	48
<b>3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>54</b>
3.1. Dispositions applicables à la zone 1AU.....	55
3.2. Dispositions applicables à la zone 1AUy.....	62
<b>4. Dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>	<b>68</b>
4.1. Dispositions applicables à la zone A.....	69
<b>5. Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>75</b>
5.1. Dispositions applicables à la zone N.....	76
<b>Annexe .....</b>	<b>82</b>



# **1. Dispositions générales**

---

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Saint-Sever**.

## **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Demeurent applicables les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, et R.111-31 à R.11150 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 3 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME**

### **A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-3 ancienne codification du Code de l'Urbanisme, et art. L111-15 et L111-23 nouvelle codification CU)**

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.

De même, est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains**

Rappel de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme (ancienne codification CU, ou R.151-21 nouvelle codification CU)

"Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

Application du principe de la conformité aux règles :

Toute construction peut être interdite si sa réalisation a pour effet de créer une situation de non-conformité pour les constructions déjà édifiées dans la zone, au regard des règles d'urbanisme de cette zone.

### **C/ Permis de démolir**

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine,
- dans les abords des monuments historiques ou dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques,
- dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU en application de l'article L.123-1-5.III.2° (ancienne codification CU) ou L.151-19 et L.151-23 (nouvelle codification CU). La démolition de tout ou partie d'une construction est également soumise à permis de démolir dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme).

#### **D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable**

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP ou dans une AVAP,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 123-1-5.III.2° (ancienne codification CU) ou L.151-19 (nouvelle codification CU),
  - dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

#### **D/ Adaptations mineures (article L-123-1-9 ancienne codification CU, ou L.152-3 nouvelle codification CU)**

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 16), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

De même, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles des articles 3 à 16 édictées dans la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

## Zones urbaines

---

Il s'agit des zones urbanisées et équipées, à caractère d'habitat, d'activités et de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Zone Uhp, Uhb, Uhc, Uhd : zones multifonctionnelles ou résidentielle d'habitat
- Zone Uy : zone d'activités économiques
- Zone Us : zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Zone Ut : zone destinée à l'hébergement touristique

## Zones à urbaniser

---

Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future, à caractère d'habitat, d'activités et de services.

Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Zone 1AU : zones à urbaniser à destination multifonctionnelle ou résidentielle d'habitat

**Zones et secteurs agricoles** concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces Zones Agricoles englobent également le bâti non agricole existant de façon isolé, ou diffus ou en hameau.

- Zone A : espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles

**Zones et secteurs naturels et forestiers** concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces Zones Naturelles englobent également le bâti non agricole ou non forestier existant de façon isolé, ou diffus ou en hameau et permettent leur maintien.

Les Zones Naturelles ou Forestières sont distinguées comme suit :

- Zone Nn : espaces protégés en raison de leur intérêt écologique
- Zone Nf : espaces forestiers
- Zone Nc : espaces destinés à l'exploitation de carrières

## **ARTICLE 5 - LES SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITEES OU IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT ET DANS L'ANNEXE GRAPHIQUE**

### **A/ Les Espaces Boisés Classés**

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 (ancienne codification, ou R.421-23 nouvelle codification CU).

### **B/ Les Emplacements Réservés**

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, les superficies concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

### **C/ Périmètre de préemption urbain au titre de l'article L.211-1**

L'annexe indique les Périmètres de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 e du code de l'urbanisme pris par délibération du Conseil Municipal de Saint-Sever.

### **D/ Plan des zones à risque d'exposition au plomb**

L'Annexe indique les Plans des zones à risque d'exposition au plomb, soit l'ensemble du Département des Landes, tel que défini dans l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2001.

### **E/ Servitudes d'Utilité Publique**

L'Annexe indique l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique portant sur la commune de Saint-Sever.

### **F/ Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article R.123-12-2° (ancienne codification CU, ou R.151-35 nouvelle codification CU)**

Le Document Graphique du règlement désigne les bâtiments agricoles localisés en zone agricole et naturelle qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dans les conditions prévues à l'article 2 de la zone A et de la zone N.

Conformément à la réglementation, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces

agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

## **G/ Les éléments de paysages et de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 123-1-5.III-2° (ancienne codification CU, ou L. 151-19 nouvelle codification CU)**

Le Document Graphique du règlement identifie les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L123-1-5.III-2° du C.U. Les prescriptions particulières qui s'y rattachent sont précisées cidessous :

### **o Eléments de patrimoine bâti identifiés :**

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Les travaux d'aménagement ou d'extension doivent respecter le caractère originel de la construction. Pour cela, doivent être respectés dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la hauteur des niveaux,
- la cohérence d'aspect (couleur, rendu) des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- la cohérence de proportion et d'ordonnancement des nouvelles ouvertures avec les ouvertures existantes, - les éléments de modénature existants, conservés ou restaurés, et le cas échéant utilisés comme référence sur les parties de constructions nouvelles,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.

Les surélévations sont interdites.

## **ARTICLE 6 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT**

### **6.1 Les constructions existantes et leurs modifications (notamment articles 1 et 2 du règlement)**

#### Aménagement d'une construction

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

#### Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Les destinations et sous-destinations sont précisées dans le cadre des catégories définies à l'article R151-27 (nouvelle codification CU).

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

#### Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

### **6.1 Construction Annexe (ou "annexe")** (notamment articles 2 du règlement)

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenant ou non attenant aux constructions principales. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves ...

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

### **6.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (notamment articles 1 et 2 du règlement) :

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

### **6.4 Affouillement - Exhaussement des sols** (articles 1 et 2 du règlement)

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

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

### **6.5 Accès et Voies** (articles 3 et 6 du règlement) :

#### Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

### Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

## **6.6 Emprise d'une voie** (articles 3 du règlement) :

L'emprise, ou plateforme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

## **6.7 Impasse** (articles 3 du règlement) :

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

## **6.8 Eaux pluviales et eaux de ruissellement** (articles 4 du règlement) :

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

## **6.9 Alignements et reculs d'implantation des constructions** (articles 6 du règlement) :

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.  
Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
  - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
  - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
  - les clôtures,
  - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

### **6.10 Emprises publiques** (articles 6 du règlement) :

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics ...

### **6.11 Limites séparatives** (articles 7 du règlement) :

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, - les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux,
- Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures enterrées doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

### **6.12 Emprise au sol d'une construction** (articles 9 du règlement) :

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est 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.
- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.  
C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
  - les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
  - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
  - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel, - les rampes descendantes depuis le sol naturel, - les constructions enterrées.

En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol:

- les piscines quelle que soit leur mise en œuvre, hors margelles ou terrasses basses qui les bordent, - les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).
- Les pourcentages maximum d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspond à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.
- Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

### **6.13 Faîtage** (articles 10 et 11 du règlement) :

Fonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie.

#### **6.14 Clôture** (articles 11 du règlement) :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme. Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

#### **6.15 Aires de stationnement** (articles 12 et 13 du règlement) :

Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peuvent être satisfaites :

- par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs
- la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction,
- la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m<sup>2</sup> par place de stationnement, et d'environ 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Au sens de l'article 13, les aires de stationnement de véhicules visés par l'obligation de traitement végétal sont les parcs extérieurs de stationnement susceptibles de contenir au moins 8 véhicules automobiles.

#### **6.16 Espaces verts** (articles 13 du règlement) :

Les espaces verts correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres ...).

## **2. Dispositions applicables aux zones urbaines**

---

## **2.1. Dispositions applicables à la zone Uhp**

Zone du centre-ville patrimonial de Saint-Sever. Il s'agit à la fois d'une zone urbaine dense, dont les fonctions principales sont l'habitat ainsi que les services et activités complémentaires à l'habitat, et d'un site présentant un intérêt patrimonial au niveau duquel une attention particulière est portée sur les évolutions urbaines, architecturales et paysagères.

**La zone Uhp est concernée par le périmètre SU1 de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.**

### **ARTICLE Uhp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les constructions ou installations qui conduisent à dénaturer l'intérêt architectural et patrimonial des immeubles ou des îlots et quartiers concernés.

Les constructions ou installations qui conduisent à dénaturer les éléments d'architecture recensés à l'annexe du présent règlement au niveau des immeubles identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° (ancienne codification, ou L. 151-19 nouvelle codification CU) et localisés sur le document graphique.

Les constructions au sein des espaces couverts par la trame "Patrimoine paysager" identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° (ancienne codification, ou L. 151-19 nouvelle codification CU) en tant qu'éléments de paysage à protéger et localisés sur le document graphique.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Uhp 2.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### **ARTICLE Uhp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » (en dehors de la zone inondable couverte par l'atlas) :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Les demandes de permis de construire, de déclarations préalables de travaux et de permis de démolir sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Une attention particulière sera portée sur les bâtiments répertoriés à l'annexe du présent règlement et repérés sur le document graphique. Ils constituent des immeubles et monuments identifiés au titre de l'article L.123-15-III-2° (ancienne codification, ou L. 151-19 nouvelle codification CU) en raison de leur intérêt historique et architectural.

Les espaces couverts par la trame " patrimoine paysager " sur le document graphique correspondent à des espaces libres identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° (ancienne codification, ou L. 151-19 nouvelle codification CU) en tant qu'éléments de paysage à protéger. Ils doivent être maintenus non bâtis en raison de leur rôle dans l'aération de la trame urbaine dense, mais peuvent faire l'objet d'aménagements de mise en valeur paysagère.

Les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les opérations d'aménagement et de construction à usage d'habitat collectif ne sont admises qu'à condition que leur densité reste compatible avec les capacités des voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'opération.

### **ARTICLE Uhp 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

En dehors de l'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département, depuis les voies départementales RD 933S, 32, 924, 944, 25, 352 et 933. Les accès individuels sont autorisés sous réserve des conditions de sécurité depuis les voies départementales RD 21, 362, 408 et 368. Un regroupement systématique des accès sera recherché.

## **ARTICLE Uhp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement : Eaux usées Eaux pluviales :  
Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.  
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site :
  - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
  - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront pourvoir être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.
- Electricité - Téléphone :  
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou encastrés en façade.

## **ARTICLE Uhp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## **ARTICLE Uhp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 50 mètres de l'axe de la RD933S,
  - 35 mètres de l'axe des RD32, 924 et 944,
  - 25 mètres de l'axe des RD25, 352 et 933,

- 15 mètres de l'axe des RD21, 408, 362 et 368,
- Toute construction doit être implantée à l'alignement existant ou à créer des autres voies.
- Des implantations autres sont possibles :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants sur les terrains mitoyens ;
  - dans le cas de restauration, de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

#### **ARTICLE Uhp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur au moins égale à 8 mètres à partir de l'alignement.

Au-delà de cette profondeur, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles :

- dans le cas de restaurations, de réhabilitations de bâtiments existants,
- si la façade sur rue du terrain est d'une longueur supérieure à 15 mètres, la construction peut être implantée sur une limite séparative et à 3 mètres au moins de l'autre. Dans ce cas, l'effet de continuité sera assuré par un mur de clôture d'au moins 2,50 mètres de haut.

#### **ARTICLE Uhp 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

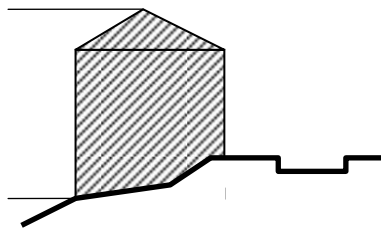
#### **ARTICLE Uhp 9 - EMPRISE**

**AU SOL** Sans prescription.

#### **ARTICLE Uhp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### Principe général

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres.

De plus, la hauteur des constructions nouvelles ne devra pas avoir une différence de plus de 2 mètres avec les constructions avoisinantes.

#### Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Uhp 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### Principe général

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. Tout projet de construction ou de restauration devra tenir compte du caractère patrimonial des lieux tant dans les proportions des volumes, que de l'unité et la qualité des matériaux.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte à l'intérêt architectural et patrimonial du site.

#### Règles à respecter pour les constructions existantes

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades (percements, modénature, matériaux) doit être respectée.
- Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits.
- Les éléments originaux de modénature et les finitions traditionnelles seront conservés ou restaurés.
- Les techniques de ravalement (grattage, sablage, chemin de fer, acides) sur la pierre de taille appareillée sont proscrites au profit de techniques de nettoyage (brossage, gommage ...) à l'exception de celles proposées comme traitement curatif d'un état sanitaire dégradé et clairement diagnostiqué.
- Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits à la chaux).
- Les couvertures originelles seront conservées et restaurées.

- La restitution de la couverture originelle (chaume, bardeaux de bois, tuile canal, tuile de Marseille, ardoise ...) peut être autorisée à partir d'éléments historiques ou documentaires le justifiant.
- Les enduits auront une teinte correspondant à celles qui étaient usuellement rencontrées en Chalosse.
- Les couleurs vives seront proscrites au niveau des menuiseries et tous éléments apparents de la construction. Leur seront préférées les couleurs traditionnellement utilisées dans la région.
- Les contrevents en bois devront être conservés au niveau des façades vues depuis l'espace public.

#### Règles à respecter pour les constructions neuves

- Sans exclure les projets de facture contemporaine, l'architecture des constructions devra trouver son inspiration dans l'architecture traditionnelle du centre-ville. Tout projet devra ainsi justifier des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.
- Les volumes des constructions devront demeurer simples.
- Les toitures de chaque volume de la construction comporteront un 2 ou 3 pans
- La façade sur mur gouttereau sera privilégiée.
- Les maçonneries seront enduites. Les enduits auront une teinte claire, correspondant à celles qui étaient usuellement rencontrées en Chalosse, (beige, blanc, ocre).
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.
- Les couleurs vives seront proscrites au niveau des menuiseries et tous éléments apparents de la construction. Leur seront préférées les couleurs traditionnellement utilisées dans la région.

#### Règles à respecter pour les extensions

- Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques patrimoniales propres de la construction à modifier.
- Dans le cas d'extension d'inspiration traditionnelle, une harmonie des matériaux, proportions et colorations est à rechercher.
- La composition architecturale originelle des façades (proportions, percements, modénatures) doit être respectée.

#### **L'intégration des équipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être non visibles depuis le domaine public.

### **ARTICLE Uhp 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1,3 places par logement, (même règle qu'en zone Uhc, le but étant d'être moins contraignant en zone plus dense).
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les établissements hôteliers, au moins 1 place de stationnement par chambre,
- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, au moins 1 place pour 5 spectateurs, Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

Dans le cas de l'impossibilité de création de places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire devra justifier soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat ainsi que pour les travaux de création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux bénéficiant de ces mêmes financements. Dans ce cas il n'existe pas d'obligation de réalisation de places de stationnement.

### **ARTICLE Uhp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés dans le souci de participer à une composition qualitative du paysage des parties centrales de la ville : arbres d'alignement, massifs, parc ...

L'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.

Les espèces exotiques envahissantes suivantes : érable négundo, buddleia de David, balsamine de l'Himalaya, montbretia, renouée du Japon, (liste non exhaustive à compléter) seront à bannir des haies et jardins.

### **ARTICLE Uhp 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription.

## **2.2. Dispositions applicables à la zone Uhb**

Zone de centre-ville située en périphérie de la zone patrimoniale, au niveau du quartier de Perré, du logement foyer et de la cité Montadour. Cette zone est destinée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux équipements collectifs et activités complémentaires à l'habitat.

**La zone Uhb est concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.**

### **ARTICLE Uhb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Uhb 2.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt en dehors de l'extension des activités existantes.

### **ARTICLE Uhb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En secteur soumis à des risques d'inondation délimité sur le document graphique, les constructions et installations devront respecter la cote minimale de plancher mentionnée sur le plan.

Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » (en dehors de la zone inondable couverte par l'atlas) :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

L'extension de bâtiments d'activités artisanales ou industrielles existantes est autorisée dans la limite de 50 % d'emprise au sol du terrain.

Les opérations d'aménagement et de construction à usage d'habitat collectif ne sont admises qu'à condition que leur densité reste compatible avec les capacités des voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'opération.

### **ARTICLE Uhb 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

En dehors de l'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département, depuis les voies départementales RD 933S, 32, 924, 944, 25, 352 et 933. Les accès individuels sont autorisés sous réserve des conditions de sécurité depuis les voies départementales RD 21, 362, 408 et 368. Un regroupement systématique des accès sera recherché.

### **ARTICLE Uhb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :  
Eaux usées  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.

- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront pourvoir être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

#### Electricité - Téléphone :

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

### **ARTICLE Uhb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

### **ARTICLE Uhb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 50 mètres de l'axe de la RD933S,
  - 35 mètres de l'axe des RD32, 924 et 944,
  - 25 mètres de l'axe des RD25, 352 et 933,
  - 15 mètres de l'axe des RD21, 408, 362 et 368,
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer.
- Des implantations autres sont possibles :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants sur les terrains mitoyens ;
  - dans le cas de restauration, de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

### **ARTICLE Uhb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Aucune saillie de construction ne pourra déborder au-delà de la limite séparative.

Pour les constructions implantées sur limite séparative, s'il existe déjà une construction en mitoyenneté sur la parcelle voisine, la construction nouvelle doit être accolée, au moins en partie, au bâtiment existant.

#### **ARTICLE Uhb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

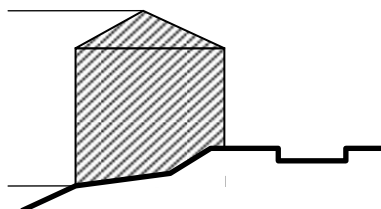
#### **ARTICLE Uhb 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle existantes, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE Uhb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### Principe général :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres.

De plus, la hauteur des constructions nouvelles ne devra pas avoir une différence de plus de 2 mètres avec les constructions avoisinantes.

##### Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Uhb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur 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.

Les enduits seront de teinte claire (beige, blanc, ocre). Les couleurs vives seront proscrites au niveau des menuiseries.

### **Clôtures**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un même type de clôture pourra être défini. Dans tous les cas les clôtures devront respecter les dispositions ci-après :

#### **a. Clôtures en bordure des voies de desserte de la construction**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur limite d'emprise publique, la clôture, si elle se réalise, doit être composée d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade et pouvant être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif ne pourra dépasser 1,80 m.

Clôtures des autres limites séparatives

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La clôture, si elle se réalise, est limitée à 2m maximum.

### **L'intégration des équipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, devront être non visibles depuis le domaine public.

Les équipements solaires en toiture seront intégrés si possible dans la pente et associés avec un choix des couleurs des matériaux de toiture (gris par exemple) qui favorise leur intégration discrète. L'implantation des panneaux photovoltaïques est proscrite sur l'ensemble du secteur concerné par l'AVAP.

## **ARTICLE Uhb 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1,3 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les établissements hôteliers, au moins 1 place de stationnement par chambre,
- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, au moins 1 place pour 5 spectateurs, Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

### **ARTICLE Uhb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés dans le souci de participer à une composition qualitative du paysage des parties centrales de la ville : arbres d'alignement, massifs, parc ...

Toute opération doit comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs d'un seul ensemble et cohérent, largement ouvert sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage.

L'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.

Les espèces exotiques envahissantes suivantes : érable négundo, buddleia de David, balsamine de l'Himalaya, montbretia, renouée du Japon, (liste non exhaustive à compléter) seront à bannir des haies et jardins.

### **ARTICLE Uhb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription.

## **2.3. Dispositions applicables à la zone Uhc**

Zone urbaine à caractère principal d'habitat, de service ou d'activités, dans laquelle dominant les constructions individuelles. Cette zone correspond à la zone résidentielle périphérique de la ville.

**La zone Uhc est concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.**

### **ARTICLE Uhc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » (en dehors de la zone inondable couverte par l'atlas) :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels et interdite.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Uhc 2.

Les constructions ou installations qui conduisent à dénaturer les éléments d'architecture recensés à l'annexe du présent règlement au niveau des immeubles identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° (ancienne codification, ou L.151-19 nouvelle codification CU) et localisés sur le document graphique.

Les constructions au sein des espaces couverts par la trame " patrimoine paysager " identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° (ancienne codification, ou L.151-19 nouvelle codification CU) en tant qu'éléments de paysage à protéger et localisés sur le document graphique. Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes en dehors des aires d'accueil des gens du voyage.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt en dehors de l'extension des activités existantes.

## **ARTICLE Uhc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Au niveau des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 (ancienne codification, ou L.113-1 nouvelle codification CU) figurant comme tels aux plans de zonage les défrichements sont interdits ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation. Pour les secteurs qui ne sont actuellement pas boisés, cette trame représente des espaces boisés à créer.

Une attention particulière sera portée sur les bâtiments répertoriés à l'annexe du présent règlement et repérés sur le document graphique. Ils constituent des immeubles et monuments identifiés au titre de l'article L.123-15-III-2° (ancienne codification, ou L.151-19 nouvelle codification CU) en raison de leur intérêt historique et architectural.

Les espaces couverts par la trame " patrimoine paysager " sur le document graphique correspondent à des espaces libres identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° (ancienne codification, ou L.151-19 nouvelle codification CU) en tant qu'éléments de paysage à protéger. Ils doivent être maintenus non bâtis en raison de leur rôle dans l'aération de la trame urbaine, mais peuvent faire l'objet d'aménagements de mise en valeur paysagère et d'amélioration fonctionnelle (circulations, stationnements, cheminements).

En secteur soumis à des risques d'inondation délimité sur le document graphique, les constructions et installations devront respecter la cote minimale de plancher mentionnée sur le plan.

L'extension de bâtiments d'activités artisanales ou industrielles existantes est autorisée dans la limite de 50 % d'emprise au sol du terrain.

Les opérations d'aménagement et de construction à usage d'habitat collectif ne sont admises qu'à condition que leur densité reste compatible avec les capacités des voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'opération.

## **ARTICLE Uhc 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

En dehors de l'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département, depuis les voies départementales RD 933S, 32, 924, 944, 25, 352 et 933. Les accès individuels sont autorisés sous réserve des conditions

de sécurité depuis les voies départementales RD 21, 362, 408 et 368. Un regroupement systématique des accès sera recherché.

#### **ARTICLE Uhc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- Assainissement :  
Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement, dès sa mise en place.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront pourvoir être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.
- Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

- Electricité - Téléphone :  
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

#### **ARTICLE Uhc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Sans objet (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014).*

#### **ARTICLE Uhc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 50 mètres de l'axe de la RD933S,
  - 35 mètres de l'axe des RD32, 924 et 944,
  - 25 mètres de l'axe des RD25, 352 et 933,
  - 15 mètres de l'axe des RD21, 408, 362 et 368,
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer.
- Des implantations autres sont possibles :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants sur les terrains mitoyens ;
  - dans le cas de restauration, de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

#### **ARTICLE Uhc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Aucune saillie de construction ne pourra déborder au-delà de la limite séparative.

#### **ARTICLE Uhc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE Uhc 9 - EMPRISE AU SOL**

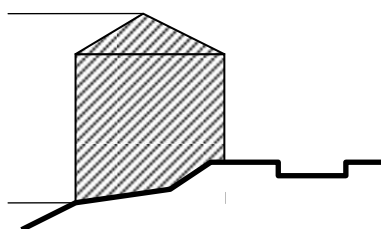
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle existantes, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE Uhc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Principe général :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres.

### Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uhc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur 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.

Les volumes des constructions devront demeurer simples.

L'une des façades de la construction principale devra être parallèle à l'alignement. La façade orientée vers l'espace public devra être composée comme une façade principale.

Dans le cas de plusieurs faîtages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les enduits seront de teinte claire (beige, blanc, ocre). Les couleurs vives seront proscrites au niveau des menuiseries.

## **Clôtures**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un même type de clôture pourra être défini. Dans tous les cas les clôtures devront respecter les dispositions ci-après :

### **a. Clôtures en bordure des voies de desserte de la construction**

b. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur limite d'emprise publique, la clôture, si elle se réalise, doit être composée d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade et pouvant être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif ne pourra dépasser 1,80 m.

### **c. Clôtures des autres limites séparatives**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La clôture, si elle se réalise, est limitée à 2m maximum.

## **L'intégration des équipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, devront être non visibles depuis le domaine public.

Les équipements solaires en toiture seront intégrés si possible dans la pente et associés avec un choix des couleurs des matériaux de toiture (gris par exemple) qui favorise leur intégration discrète. L'implantation des panneaux photovoltaïques est proscrite sur l'ensemble du secteur concerné par l'AVAP.

## **ARTICLE Uhc 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1,3 place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les établissements hôteliers, au moins 1 place de stationnement par chambre,
- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, au moins 1 place pour 5 spectateurs,

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

## **ARTICLE Uhc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute opération d'ensemble doit comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs largement ouverts sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage.

L'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.

Tous les espaces libres (zones de stationnement, aires de jeux, bordures des voies de circulation) doivent être aménagés et plantés.

Les espèces exotiques envahissantes suivantes : érable négundo, buddleia de David, balsamine de l'Himalaya, montbretia, renouée du Japon, (liste non exhaustive à compléter) seront à bannir des haies et jardins.

#### **ARTICLE Uhc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription.

## **2.4. Dispositions applicables à la zone Uhd**

Zone d'habitat de faible densité, correspondant aux hameaux historiques d'Augreilh et de Sainte-Eulalie au niveau desquels un développement plus proche de l'identité rurale d'origine est recherché.

### **ARTICLE Uhd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Uhd 2.

Les constructions ou installations qui conduisent à dénaturer les éléments d'architecture recensés à l'annexe du présent règlement au niveau des immeubles identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° (ancienne codification, ou L.151-19 nouvelle codification CU) et localisés sur le document graphique.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Le stationnement isolé de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

### **ARTICLE Uhd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » (en dehors de la zone inondable couverte par l'atlas) :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

Les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Une attention particulière sera portée sur les bâtiments répertoriés à l'annexe du présent règlement et repérés sur le document graphique. Ils constituent des immeubles et monuments identifiés au titre de l'article L.123-15-III-2° (ancienne codification, ou L.151-19 nouvelle codification CU) en raison de leur intérêt historique et architectural.

### **ARTICLE Uhd 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En dehors de l'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département, depuis les voies départementales RD 933S, 32, 924, 944, 25, 352 et 933. Les accès individuels sont autorisés sous réserve des conditions de sécurité depuis les voies départementales RD 21, 362, 408 et 368. Un regroupement systématique des accès sera recherché.

### **ARTICLE Uhd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement : Eaux usées  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement, dès sa mise en place.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les

ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

- Electricité - Téléphone :

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

## **ARTICLE Uhd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## **ARTICLE Uhd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 50 mètres de l'axe de la RD933S,
  - 35 mètres de l'axe des RD32, 924 et 944,
  - 25 mètres de l'axe des RD25, 352 et 933,
  - 15 mètres de l'axe des RD21, 408, 362 et 368,
- Toute construction doit être implantée à 8 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer.
- Des implantations autres sont possibles :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants sur les terrains mitoyens ;
  - dans le cas de restauration, de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

## **ARTICLE Uhd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

## **ARTICLE Uhd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

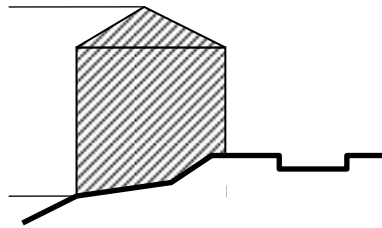
## **ARTICLE Uhd 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE Uhd 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Principe général :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions est limitée à 8 mètres.

### Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uhd 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur 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.

Les volumes des constructions devront demeurer simples.

L'une des façades de la construction principale devra être parallèle à l'alignement. La façade orientée vers l'espace public devra être composée comme une façade principale.

Les toitures de chaque volume de la construction comporteront un maximum de 4 pentes, comprises entre 35 et 45 %.

Dans le cas de plusieurs faîtages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les enduits seront de teinte claire (beige, blanc, ocre). Les couleurs vives seront proscrites au niveau des menuiseries.

### **Clôtures**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un même type de clôture pourra être défini. Dans tous les cas les clôtures devront respecter les dispositions ci-après :

#### **a. Clôtures en bordure des voies de desserte de la construction**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur limite d'emprise publique, la clôture, si elle se réalise, doit être composée d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade et pouvant être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif ne pourra dépasser 1,80 m.

#### **b. Clôtures des autres limites séparatives**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La clôture, si elle se réalise, est limitée à 2m maximum.

### **L'intégration des équipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Les équipements solaires en toiture seront intégrés si possible dans la pente et associés avec un choix des couleurs des matériaux de toiture (gris par exemple) qui favorise leur intégration discrète.

## **ARTICLE Uhd 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1,3 place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les établissements hôteliers, au moins 1 place de stationnement par chambre,
- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, au moins 1 place pour 5 spectateurs, Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

## **ARTICLE Uhd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute opération d'ensemble doit comporter au moins 25 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs largement ouverts sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage.

L'aménagement de l'espace libre devra participer au maintien d'un paysage rural. Il devra être traité simplement et arboré à l'aide d'arbres feuillus d'essences locales ou familières des places et lieux publics des bourgs de cette partie de la Chalosse. Les espèces exotiques envahissantes suivantes : érable négundo, buddleia de David, balsamine de l'Himalaya, montbretia, renouée du Japon, (liste non exhaustive à compléter) seront à bannir des haies et jardins.

En périphérie de parcelles bâties, l'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuyas, laurier...) conduit à une banalisation du paysage résidentiel et est contraire au caractère rural des hameaux historiques de la commune.

Ce type de plantation devra être évité. Il lui sera préféré un agencement végétal plus souple et plus varié - tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences - participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

Pour cela, le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

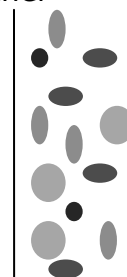
- Tenir compte des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel.
- Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux (noisetier, aubépine, sureau, lilas...).
- Associer toujours plusieurs essences en mélange.
- Mêler essences caduques et persistantes (dans les proportions 1/3 - 2/3 à 1/4 - 3/4 au bénéfice des persistantes).
- Dans une option de haie libre - particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions - jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages.
- Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété.
- Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle ou artificielle (talus...) du terrain.

#### Exemples de plans de plantation par rapport à la limite de propriété :

A éviter



A rechercher



#### **ARTICLE Uhd 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription.

## **2.5. Dispositions applicables à la zone Us**

Zone réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend des secteurs pour des vocations spécifiques :

- Use pour les équipements de stockage d'eau potable. - Usp pour la station d'épuration et la déchetterie.
- Uss pour les sports, les loisirs et les spectacles,
- Ussr les constructions et installations affectées à la production d'énergies renouvelables

### **ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de chaque secteur de zone ainsi que :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- Les décharges et dépôts de véhicules ;
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

### **ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

En secteur soumis à des risques d'inondation délimité sur le document graphique, les constructions et installations devront respecter la cote minimale de plancher mentionnée sur le plan.

Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » (en dehors de la zone inondable couverte par l'atlas) :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

En secteur Usp, seules les extensions des équipements existants sont autorisées.

En secteur Uss, les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve d'être liées au gardiennage des installations sportives.

En secteur Ussr, les constructions et installations nécessaires à production des énergies renouvelables (parc de panneaux solaires).

### **ARTICLE Us 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En dehors de l'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département, depuis les voies départementales RD 933S, 32, 924, 944, 25, 352 et 933. Les accès individuels sont autorisés sous réserve des conditions de sécurité depuis les voies départementales RD 21, 362, 408 et 368. Un regroupement systématique des accès sera recherché.

### **ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau :  
Toute construction ou installation nouvelle à doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement : Eaux usées  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant s'il existe ou, en cas d'absence de réseau, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

#### **ARTICLE Us 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

#### **ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 50 mètres de l'axe de la RD933S,
  - 35 mètres de l'axe des RD32, 924 et 944,
  - 25 mètres de l'axe des RD25, 352 et 933,
  - 15 mètres de l'axe des RD21, 408, 362 et 368,
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer.
- Des implantations autres sont possibles :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants sur les terrains mitoyens ;
  - dans le cas de restauration, de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

#### **ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liée à l'exploitation de l'équipement public, doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE Us 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans prescription.

## **ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations doivent être conçues de façon à s'insérer dans leur environnement urbain et paysager.

### **L'intégration des équipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Les équipements solaires en toiture seront intégrés si possible dans la pente et associés avec un choix des couleurs des matériaux de toiture (gris par exemple) qui favorise leur intégration discrète.

## **ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations avec, en particulier :

- 1 place pour 5 spectateurs pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives.

## **ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'aménagement des sites se fera en conservant ou en recréant un couvert arboré à l'aide d'essences feuillues familières des milieux de vallée. Les espèces exotiques envahissantes suivantes : érable négundo, buddleia de David, balsamine de l'Himalaya, montbretia, renouée du Japon, (liste non exhaustive à compléter) seront à bannir des haies et jardins.

## **ARTICLE Us 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription.

## **2.6. Dispositions applicables à la zone Ut**

Zone réservée à l'hébergement touristique et plus particulièrement aux activités de camping et de caravanage.

### **ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

### **ARTICLE Ut 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

En secteur soumis à des risques d'inondation délimité sur le document graphique, les constructions et installations devront respecter la cote minimale de plancher mentionnée sur le plan.

Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » (en dehors de la zone inondable couverte par l'atlas) :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

### **ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En dehors de l'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département, depuis les voies départementales RD 933S, 32, 924, 944, 25, 352 et 933. Les accès individuels sont autorisés sous réserve des conditions de sécurité depuis les voies départementales RD 21, 362, 408 et 368. Un regroupement systématique des accès sera recherché.

## **ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement : Eaux usées  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront pourvoir être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Un pré traitement de déshuilage pourra être exigé.

- Electricité - Téléphone :  
Sans prescription

## **ARTICLE Ut 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

## **ARTICLE Ut 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 50 mètres de l'axe de la RD933S,
  - 35 mètres de l'axe des RD32, 924 et 944,
  - 25 mètres de l'axe des RD25, 352 et 933,
  - 15 mètres de l'axe des RD21, 408, 362 et 368,
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer.
- Des implantations autres sont possibles :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants sur les terrains mitoyens ;
  - dans le cas de restauration, de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

## **ARTICLE Ut 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE Ut 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

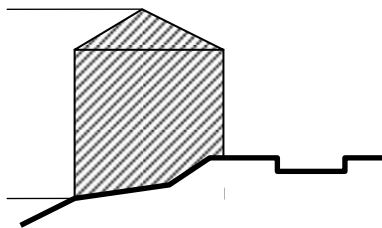
## **ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Principe général :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres.

#### Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur 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.

### **L'intégration des équipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Les équipements solaires en toiture seront intégrés si possible dans la pente et associés avec un choix des couleurs des matériaux de toiture (gris par exemple) qui favorise leur intégration discrète.

### **ARTICLE Ut 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir une place de stationnement par logement ou emplacement.

### **ARTICLE Ut 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'aménagement des sites se fera en conservant ou en recréant un couvert arboré à l'aide d'essences feuillues familières des milieux de vallée. Les espèces exotiques envahissantes suivantes : érable négundo, buddleia de David, balsamine de l'Himalaya, montbretia, renouée du Japon, (liste non exhaustive à compléter) seront à bannir des haies et jardins.

Au moins 30% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts de pleine terre.

### **ARTICLE Ut 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription.

## **2.7. Dispositions applicables à la zone Uy**

La zone UY désigne des espaces d'activités économiques diverses.

Elle comprend :

- un secteur Uya destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services
- un secteur Uyb destiné aux activités de services, artisanales et commerciales (zone dite d'Escalès) ;
- un secteur Uyc destiné aux activités industrielles (zone dite d'ALS)
- un secteur Uyd destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services (zone de Péré ).

Le secteur de la Gare en zone Uya est concerné par le périmètre de l'AVAP.

Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

### **ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone.

Les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article Uy2.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les affouillements et les exhaussements des sols, les décharges et les dépôts de véhicules.

Les aires de jeux et de sports et les installations sportives.

En zone Uyb, les constructions à destination d'activité industrielle.

### **ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les locaux d'habitations doivent être strictement liés avec une nécessité de gardiennage de l'activité. Ils seront obligatoirement intégrés dans le volume des bâtiments d'activités.

En secteur soumis à des risques d'inondation délimité sur le document graphique, les constructions et installations devront respecter la cote minimale de plancher mentionnée sur le plan.

Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » (en dehors de la zone inondable couverte par l'atlas) :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits

- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

### **ARTICLE Uy 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En dehors de l'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département, depuis les voies départementales RD 933S, 32, 924, 944, 25, 352 et 933. Les accès individuels sont autorisés sous réserve des conditions de sécurité depuis les voies départementales RD 21, 362, 408 et 368. Un regroupement systématique des accès sera recherché.

### **ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement : Eaux usées  
Les eaux usées des locaux d'habitations doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou en l'absence de réseau, à un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur, contrôlé par le service public d'assainissement non collectif et susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

#### **ARTICLE Uy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

#### **ARTICLE Uy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 50 mètres de l'axe de la RD933S,
  - 35 mètres de l'axe des RD32, 924 et 944,
  - 25 mètres de l'axe des RD25, 352 et 933,
  - 15 mètres de l'axe des RD21, 408, 362 et 368,
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer.
- Des implantations autres sont possibles :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants sur les terrains mitoyens ;
  - dans le cas de restauration, de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

#### **ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée, soit en limite séparative s'il existe un mur coupe feu, soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

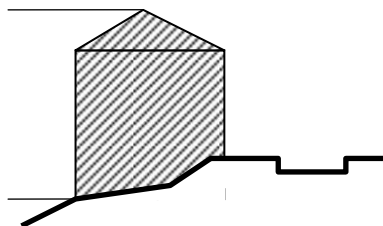
## **ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Uy 10.1. Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions est limitée à 14 mètres en secteur Uya et Uyb. La hauteur est non réglementée en Uyc.

La hauteur totale des constructions est limitée à 16 mètres en secteur Uyd.

### **Uy 10.1. Dispositions particulières**

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques utiles, nécessaires et dont la justification serait reconnue pour des constructions d'activités.

## **ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ainsi que les espaces extérieurs devront être soignés.

Au niveau des murs, menuiseries et tous éléments extérieurs apparents, les couleurs vives sont proscrites.

### **Clôtures**

#### **a. Clôtures en bordure des voies de desserte de la construction**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsque la clôture est nécessaire, les seuls matériaux utilisés pour sont le bois et le métal. Les murs et murets sont interdits. Elle peut être constituée de haies végétales ou de groupes d'arbustes. La hauteur totale du dispositif ne pourra dépasser 2m.

#### **b. Clôtures des autres limites séparatives**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La clôture, si elle se réalise, est limitée à 2m maximum.

### **L'intégration des équipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, devront être non visibles depuis le domaine public.

Les équipements solaires en toiture seront intégrés si possible dans la pente et associés avec un choix des couleurs des matériaux de toiture (gris par exemple) qui favorise leur intégration discrète. L'implantation des panneaux photovoltaïques est proscrite sur l'ensemble du secteur concerné par l'AVAP.

## **ARTICLE Uy 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt : au moins 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les autres constructions : au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

## **ARTICLE Uy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres et les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être aménagés et plantés.

Les dépôts et équipements techniques inesthétiques extérieurs doivent être masqués à l'aide de plantation d'une haie vive. Les espèces exotiques envahissantes suivantes : érable négundo, buddleia de David, balsamine de l'Himalaya, montbretia, renouée du Japon, (liste non exhaustive à compléter) seront à bannir des haies et jardins.

#### **ARTICLE Uy 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription.

### **3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

### **3.1. Dispositions applicables à la zone 1AU**

Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future.

Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

Il conviendra, préalablement à toute opération d'aménagement, de réaliser une étude spécifique « zone humide » selon les critères définis par la législation en vigueur.

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions ne s'inscrivant pas dans un projet d'aménagement d'ensemble.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article 1AU 2.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » (en dehors de la zone inondable couverte par l'atlas) :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

Les constructions sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Dans ce cas, l'urbanisation pourra se faire sous la forme de plusieurs opérations (lotissements soumis soit à déclaration préalable ou permis d'aménager, ZAC ou permis de construire valant division) menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.

Les opérations d'aménagement et de construction ne sont admises qu'à condition :

- d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
- de respecter les densités minimales ou maximales de logements par hectare, conformément aux dispositions éventuelles précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La réalisation par phases est possible à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone en cohérence avec l'orientation d'aménagement.

Dans toutes les zones 1AU, la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés venant à être détruit ou démoli est autorisée, ainsi que leur agrandissement. Dans le cas d'agrandissement, celui-ci devra être réalisé dans la limite de 50% de la surface de plancher existante.

Les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Le pétitionnaire devra réaliser à sa charge une étude spécifique « zone humide » selon les critères définis par la législation en vigueur, préalablement à toute opération d'aménagement.

L'autorisation d'aménager sera conditionnée par la capacité résiduelle de la station d'épuration ou, à défaut, par la date de la mise en service de la nouvelle unité de traitement au moment du dépôt de la demande.

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En dehors de l'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département, depuis les voies départementales RD 933S, 32, 924, 944, 25, 352 et 933. Les accès individuels sont autorisés sous réserve des conditions de sécurité depuis les voies départementales RD 21, 362, 408 et 368. Un regroupement systématique des accès sera recherché.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

Pour les voies nouvelles créées dans les opérations d'aménagement d'ensemble, sauf indications différentes portées au plan sous la forme d'emplacements réservés, l'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des automobiles. Cette emprise pourra être réduite à 6 mètres dans le cas où la voie est conçue de manière à fonctionner dans un seul sens de circulation. Par ailleurs, lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres de longueur, son emprise pourra être ramenée à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Chaque opération devra comporter des cheminements doux destinés aux piétons et cyclistes, se connectant de manière efficace avec les dessertes situées en amont et en aval.

#### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :  
Eaux usées  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront pourvoir être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

- Electricité - Téléphone :

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 50 mètres de l'axe de la RD933S,
  - 35 mètres de l'axe des RD32, 924 et 944,
  - 25 mètres de l'axe des RD25, 352 et 933,
  - 15 mètres de l'axe des RD21, 408, 362 et 368,
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer.
- Des implantations autres sont possibles :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants sur les terrains mitoyens ;
  - dans le cas de restauration, de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

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

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Aucune saillie de construction ne pourra déborder au-delà de la limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

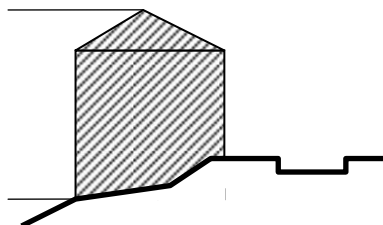
## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Principe général :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions est limitée à 10 m. Dans le cas de constructions mitoyennes, la hauteur des constructions nouvelles ne devra pas avoir une différence de plus de 2 mètres avec les constructions existantes.

### Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur 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.

Les volumes des constructions devront demeurer simples.

L'une des façades de la construction principale devra être parallèle à l'alignement. La façade orientée vers l'espace public devra être composée comme une façade principale.

Dans le cas de plusieurs faîtages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les enduits seront de teinte claire (beige, blanc, ocre). Les couleurs vives seront proscrites au niveau des menuiseries.

## **Clôtures**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un même type de clôture pourra être défini. Dans tous les cas les clôtures devront respecter les dispositions ci-après :

**a. Clôtures en bordure des voies de desserte de la construction** Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur limite d'emprise publique, la clôture, si elle se réalise, doit être composée d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade et pouvant être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif ne pourra dépasser 1,60 m.

**b. Clôtures des autres limites séparatives**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La clôture, si elle se réalise, est limitée à 2m maximum.

## **L'intégration des équipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Les équipements solaires en toiture seront intégrés si possible dans la pente et associés avec un choix des couleurs des matériaux de toiture (gris par exemple) qui favorise leur intégration discrète.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1,3 place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, au moins 1 place pour 5 spectateurs, Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute opération doit comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs d'un seul ensemble et cohérent largement ouverts sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage.

L'aménagement de l'espace libre devra participer au maintien d'un paysage rural. Il devra être traité simplement et arboré à l'aide d'arbres feuillus d'essences locales ou familières des places et lieux publics des bourgs de cette partie de la Chalosse. Les espèces exotiques envahissantes suivantes : érable négundo, buddleia de David, balsamine de l'Himalaya, montbretia, renouée du Japon, (liste non exhaustive à compléter) seront à bannir des haies et jardins.

En périphérie de parcelles bâties, l'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuyas, laurier...) conduit à une banalisation du paysage résidentiel et est contraire au caractère rural des hameaux historiques de la commune.

Ce type de plantation devra être évité. Il lui sera préféré un agencement végétal plus souple et plus varié - tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences

- participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

Pour cela, le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

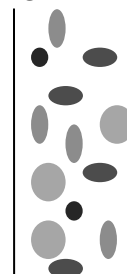
- Tenir compte des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel.
- Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux (noisetier, aubépine, sureau, lilas...).
- Associer toujours plusieurs essences en mélange.
- Mêler essences caduques et persistantes (dans les proportions 1/3 - 2/3 à 1/4 - 3/4 au bénéfice des persistantes).
- Dans une option de haie libre - particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions - jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages.
- Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété.
- Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle ou artificielle (talus...) du terrain.

#### Exemples de plans de plantation par rapport à la limite de propriété :

A éviter



A rechercher



#### **ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription.

### **3.2. Dispositions applicables à la zone 1AUy**

Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future à caractère d'activités artisanales, commerciales et de service.

Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

#### **ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale du secteur de zone.

Les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article 1AUy2.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les affouillements et les exhaussements des sols, les décharges et les dépôts de véhicules.

Les aires de jeux et de sports et les installations sportives,

Les constructions à destination d'activité industrielle.

#### **ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » (en dehors de la zone inondable couverte par l'atlas) :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

Les opérations d'ensemble destinées à l'implantation d'activités devront couvrir l'ensemble du secteur de zone 1AUy, la réalisation ultérieure par tranche demeurant possible.

Les locaux d'habitations doivent être strictement liés avec une nécessité de gardiennage de l'activité. Ils seront obligatoirement intégrés dans le volume des bâtiments d'activités.

La reconstruction à l'identique des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée en cas de sinistre.

Au niveau des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 (ancienne codification ou L.113-1 nouvelle codification CU) et figurant comme tels aux plans de zonage les défrichements sont interdits ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation. Pour les secteurs qui ne sont actuellement pas boisés, cette trame représente des espaces boisés à créer.

### **ARTICLE 1AUy 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

En dehors de l'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département, depuis les voies départementales RD 933S, 32, 924, 944, 25, 352 et 933. Les accès individuels sont autorisés sous réserve des conditions de sécurité depuis les voies départementales RD 21, 362, 408 et 368. Un regroupement systématique des accès sera recherché.

### **ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement : Eaux usées  
Les eaux usées des locaux d'habitations doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou en l'absence de réseau, à un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur, contrôlé par le service public d'assainissement non collectif et susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site :

- Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront pourvoir être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Un pré traitement de déshuilage pourra être exigé.

#### **ARTICLE 1AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

#### **ARTICLE 1AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 50 mètres de l'axe de la RD933S,
  - 35 mètres de l'axe des RD32, 924 et 944,
  - 25 mètres de l'axe des RD25, 352 et 933,
  - 15 mètres de l'axe des RD21, 408, 362 et 368,
- Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer.
- Des implantations autres sont possibles :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants sur les terrains mitoyens ;
  - dans le cas de restauration, de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

#### **ARTICLE 1AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée, soit en limite séparative s'il existe un mur coupe-feu, soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

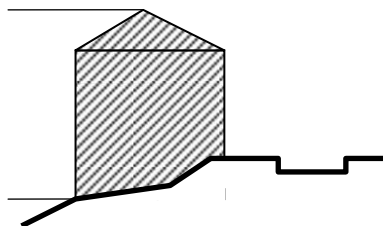
## **ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1AUy 10.1. Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions est limitée à 14 mètres.

### **1AUy 10.1. Dispositions particulières**

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
- pour les installations techniques utiles, nécessaires et dont la justification serait reconnue pour des constructions d'activités.

## **ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ainsi que les espaces extérieurs devront être soignés.

L'ensemble des bâtiments devront justifier d'une unité de traitement architectural, notamment dans le choix des matériaux et des couleurs de façade. Au niveau des murs, menuiseries et tous éléments extérieurs apparents, les couleurs vives sont proscrites.

Les bâtiments directement visibles depuis la déviation de la RD 933 et son carrefour devront présenter une façade soigneusement traitée en direction de cet axe.

La zone devra faire l'objet d'un projet d'ensemble de conception sur le contenu et le support de la signalétique dans lequel devront s'intégrer les enseignes des différentes entreprises.

## **Clôtures**

### **a. Clôtures en bordure des voies de desserte de la construction**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsque la clôture est nécessaire, les seuls matériaux utilisés pour sont le bois et le métal. Les murs et murets sont interdits. Elle peut être constituée de haies végétales ou de groupes d'arbustes. La hauteur totale du dispositif ne pourra dépasser 2m.

### **b. Clôtures des autres limites séparatives**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- La clôture, si elle se réalise, est limitée à 2m maximum.

## **L'intégration des équipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Les équipements solaires en toiture seront intégrés si possible dans la pente et associés avec un choix des couleurs des matériaux de toiture (gris par exemple) qui favorise leur intégration discrète.

## **ARTICLE 1AUy 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'entrepôt : au moins 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les autres constructions : au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

### **ARTICLE 1AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres et les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être aménagés et plantés.

Les dépôts et équipements techniques inesthétiques extérieurs doivent être masqués à l'aide de plantation d'une haie vive. Les espèces exotiques envahissantes suivantes : érable négundo, buddleia de David, balsamine de l'Himalaya, montbretia, renouée du Japon, (liste non exhaustive à compléter) seront à bannir des haies et jardins.

Les aires de stationnement pour véhicules légers devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

La trame plantations à réaliser aux abords de la rocade et de l'accès à la zone depuis le carrefour giratoire correspond à un espace devant faire l'objet d'un traitement paysager spécifique mettant en valeur l'entrée de ville et la façade de la zone commerciale. Cet espace pourra être traversé par la voie d'entrée dans la zone d'activités et sera longé par une voie de contre-allée dans la mesure où l'aménagement de la zone demande de réaliser une voirie de desserte générale.

### **ARTICLE 1AUy 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription.

## **4. Dispositions applicables aux zones agricoles**

---

## **4.1. Dispositions applicables à la zone A**

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

(Certains secteurs comprennent des constructions d'habitat ou d'activités déjà existantes mais non liées à l'activité agricole : leur maintien est possible sans permettre de nouvelles constructions sauf celles autorisées à l'article A2).

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les installations et les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.

Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone dans les secteurs où des zones humides ont été recensées par le SAGE (cf carte du rapport de présentation).

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

En secteur soumis à des risques d'inondation délimité sur le document graphique, les constructions et installations devront respecter la cote minimale de plancher mentionnée sur le plan.

Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » (en dehors de la zone inondable couverte par l'atlas) :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes et de piscines liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admises aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site,
- le projet d'extension sera limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur le terrain. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU, la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 250m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 20% de cette surface de plancher existante,
- en cas de construction d'annexe, celle-ci sera autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et devra être située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Cette distance peut toutefois être augmentée :

- Pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
  - Si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
  - Si l'annexe est liée à l'accueil d'animaux (box pour chevaux, ...).
- Le changement de destination des constructions existantes est admis aux conditions suivantes :
- le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,
  - le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site,
  - les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront pris en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme
  - le projet devra respecter les prescriptions particulières définies dans l'article 11,
  - le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

En dehors de l'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département, depuis les voies départementales RD 933S, 32, 924, 944, 25, 352 et 933. Les accès individuels sont autorisés sous réserve des conditions de sécurité depuis les voies départementales RD 21, 362, 408 et 368. Un regroupement systématique des accès sera recherché.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### • Eau :

Les habitations doivent être raccordées à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### • Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration sur le terrain de chaque opération et ne pourront être dirigées vers les fossés ou réseaux publics que dans la limite de capacité acceptée par les gestionnaires de ces ouvrages.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 50 mètres de l'axe de la RD933S,
  - 35 mètres de l'axe des RD32, 924 et 944,
  - 25 mètres de l'axe des RD25, 352 et 933,
  - 15 mètres de l'axe des RD21, 408, 362 et 368,
- Hors agglomération (à l'extérieur des panneaux d'agglomération au sens du Code de la voirie routière), les constructions devront respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- Hors agglomération (à l'extérieur des panneaux d'agglomération au sens du Code de la voirie routière), les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Des implantations autres sont possibles :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants sur les terrains mitoyens ;
  - dans le cas de restauration, de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

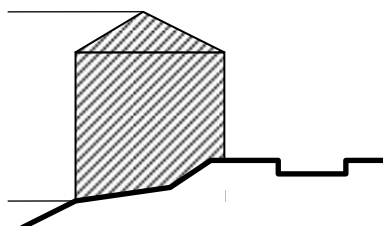
#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans prescription.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Principe général :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres.

### Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 m au faîtage.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur 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.

Les volumes des constructions devront demeurer simples.

Les toitures de chaque volume de la construction comporteront un maximum de 4 pentes, comprises entre 35 et 45 %.

Dans le cas de plusieurs faîtages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les enduits seront de teinte claire (beige, blanc, ocre). Les couleurs vives seront proscrites au niveau des menuiseries.

Dans le cas de changement de destination des constructions localisées dans le document graphique, la construction devra impérativement conserver l'architecture et la typologie liées à sa fonction initiale.

Les travaux d'aménagement ou d'extension doivent respecter le caractère originel de la construction. Pour cela, doivent être respectés dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la hauteur des niveaux,
- la cohérence d'aspect (couleur, rendu) des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- la cohérence de proportion et d'ordonnancement des nouvelles ouvertures avec les ouvertures existantes, - le volume général et le sens du faîtage de la toiture.
- Les surélévations sont interdites.

### **Dispositions applicables aux bâtiments d'exploitation agricole**

Les toitures terrasse ou à faible pente (inférieure à 35%) sont autorisées.

### **L'intégration des équipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Les équipements solaires en toiture seront intégrés si possible dans la pente et associés avec un choix des couleurs des matériaux de toiture (gris par exemple) qui favorise leur intégration discrète.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Sans prescription.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère rural de la commune se matérialise par un agencement souple où alternent les espaces fermés et ouverts, sans délimitation stricte des espaces privés.

Dans ce paysage rural, le végétal domine le minéral et influe de manière essentielle sur l'image et l'identité de la commune. L'aménagement des espaces libres et les plantations autour des constructions devront être réalisées dans l'objectif de maintenir cette identité et favoriser l'intégration des nouvelles réalisations dans le paysage local.

Les espèces exotiques envahissantes suivantes : érable négundo, buddleia de David, balsamine de l'Himalaya, montbretia, renouée du Japon, (liste non exhaustive à compléter) seront à bannir des haies et jardins.

Pour les plantations :

- Lors des projets de constructions sur des terrains boisés, de veiller à conserver le maximum d'arbres autour de l'emprise des bâtiments.
- Dans les projets de plantation, de privilégier les essences locales : chêne pédonculé, châtaignier, tilleul, pin parasol.

### Pour les haies

L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuyas, laurier...) en périphérie de parcelles bâties conduit à une banalisation du paysage résidentiel et est contraire au caractère rural de la commune. Ce type de plantation devra être évité. Il lui sera préféré un agencement végétal plus souple et plus varié - tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences - participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

Pour cela, le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

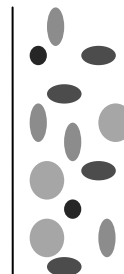
- Tenir compte des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel.
- Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux (noisetier, sureau, lilas...).
- Associer toujours plusieurs essences en mélange.
- Mêler essences caduques et persistantes (dans les proportions 1/3 - 2/3 à 1/4 - 3/4 au bénéfice des persistantes).
- Dans une option de haie libre - particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions - jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages.
- Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété.
- Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle ou artificielle (talus...) du terrain.

### Exemples de plans de plantation par rapport à la limite de propriété :

A éviter



A rechercher



## **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription.

## **5. Dispositions applicables aux zones naturelles**

---

## **5.1. Dispositions applicables à la zone N**

Zone naturelle et forestière.

Elle comprend :

- Le secteur Nn correspondant aux zones naturelles à protéger en raison de leur intérêt écologique.
- Le secteur Nc au niveau duquel les carrières sont autorisées. Il comporte un sous-secteur Nc<sub>1</sub> au niveau duquel l'autorisation de carrières est conditionnée à l'intérêt de l'opération pour la mise en place de dispositifs de lutte contre les inondations.
- Le secteur Nf correspondant aux zones forestières.

**La zone Nn est concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.**

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou du secteur de zone.

Les créations d'installations classées, hors secteur Nc.

Les constructions ou installations qui conduisent à dénaturer les éléments d'architecture recensés à l'annexe du présent règlement au niveau des immeubles identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (ancienne codification, ou L. 151-19 nouvelle codification CU) et localisés sur le document graphique.

Les constructions au sein des espaces couverts par la trame " patrimoine paysager " identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (ancienne codification, ou L. 151-19 nouvelle codification CU) en tant qu'éléments de paysage à protéger et localisés sur le document graphique.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et en dehors du secteur Nc.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt en dehors de l'aménagement et de l'extension des activités existantes.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

En secteur soumis à des risques d'inondation délimité sur le document graphique, les constructions et installations devront respecter la cote minimale de plancher mentionnée sur le plan.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » (en dehors de la zone inondable couverte par l'atlas) :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

En secteur Nc :

Les constructions, aménagements, affouillements, exhaussements nécessaires à la mise en œuvre des installations techniques relatives à la production d'électricité photovoltaïque au sol ou flottante sont autorisées.

En sous-secteur Nc<sub>1</sub> :

L'autorisation de carrière est conditionnée à l'intérêt de l'opération pour la mise en place de dispositifs de lutte contre les inondations dues aux crues du Bahu.

En zone Nn, Nf :

L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes et de piscines liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admises aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière, la qualité paysagère du site ou la sauvegarde des zones à enjeux écologiques,
- le projet d'extension sera limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur le terrain. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU, la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 250m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 20% de cette surface de plancher existante,
- en cas de construction d'annexe, celle-ci sera autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et devra être située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Cette distance peut toutefois être augmentée :
  - Pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
  - Si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
  - Si l'annexe est liée à l'accueil d'animaux (box pour chevaux, ...).
- Le changement de destination des constructions existantes est admis aux conditions suivantes :
  - le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,
  - le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site,
  - les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront pris en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme

- le projet devra respecter les prescriptions particulières définies dans l'article 11,
- le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

En dehors de l'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département, depuis les voies départementales RD 933S, 32, 924, 944, 25, 352 et 933. Les accès individuels sont autorisés sous réserve des conditions de sécurité depuis les voies départementales RD 21, 362, 408 et 368. Un regroupement systématique des accès sera recherché.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau :

Les habitations doivent être raccordées à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- Assainissement : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être évacuées par infiltration sur le terrain de chaque opération et ne pourront être dirigées vers les fossés ou réseaux publics que dans la limite de capacité acceptée par les gestionnaires de ces ouvrages.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Sans objet (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014)*

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :
  - 50 mètres de l'axe de la RD933S,
  - 35 mètres de l'axe des RD32, 924 et 944,

- 25 mètres de l'axe des RD25, 352 et 933,
  - 15 mètres de l'axe des RD21, 408, 362 et 368,
- Hors agglomération (à l'extérieur des panneaux d'agglomération au sens du Code de la voirie routière), les constructions devront respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.
  - Hors agglomération (à l'extérieur des panneaux d'agglomération au sens du Code de la voirie routière), les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.
  - Des implantations autres sont possibles :
    - pour poursuivre des alignements de façades existants sur les terrains mitoyens ;
    - dans le cas de restauration, de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs, avec un minimum de 4 mètres.

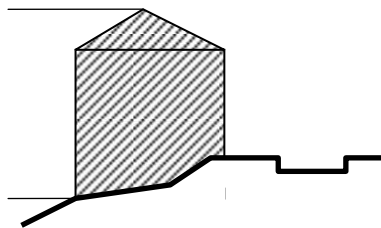
#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

En zones Nn, Nf :

L'emprise au sol des constructions d'activités est limitée à 50 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres.

#### Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 m au faîtage.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les volumes des constructions devront demeurer simples.

Les toitures de chaque volume de la construction comporteront un maximum de 4 pentes, comprises entre 35 et 45 %.

Dans le cas de plusieurs faîtages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les enduits seront de teinte claire (beige, blanc, ocre). Les couleurs vives seront proscrites au niveau des menuiseries.

Dans le cas de changement de destination des constructions localisées dans le document graphique, la construction devra impérativement conserver l'architecture et la typologie liées à sa fonction initiale.

Les travaux d'aménagement ou d'extension doivent respecter le caractère originel de la construction. Pour cela, doivent être respectés dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la hauteur des niveaux,
- la cohérence d'aspect (couleur, rendu) des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- la cohérence de proportion et d'ordonnancement des nouvelles ouvertures avec les ouvertures existantes,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.
- Les surélévations sont interdites.

### **Dispositions applicables aux bâtiments d'exploitation agricole**

Les toitures terrasse ou à faible pente (inférieure à 35%) sont autorisées.

### **L'intégration des équipements d'énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Les équipements solaires en toiture seront intégrés si possible dans la pente et associés avec un choix des couleurs des matériaux de toiture (gris par exemple) qui favorise leur intégration discrète.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Sans prescription.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le caractère rural de la commune se matérialise par un agencement souple où alternent les espaces fermés et ouverts, sans délimitation stricte des espaces privés.

Dans ce paysage rural, le végétal domine le minéral et influe de manière essentielle sur l'image et l'identité de la commune. L'aménagement des espaces libres et les plantations autour des constructions devront être réalisées dans l'objectif de maintenir cette identité et favoriser l'intégration des nouvelles réalisations dans le paysage local.

Les espèces exotiques envahissantes suivantes : érable négundo, buddleia de David, balsamine de l'Himalaya, montbretia, renouée du Japon, (liste non exhaustive à compléter) seront à bannir des haies et jardins.

### Pour les plantations :

- Lors des projets de constructions sur des terrains boisés, de veiller à conserver le maximum d'arbres autour de l'emprise des bâtiments.
- Dans les projets de plantations, tant dans les espaces publics que privés, de privilégier les essences locales : chêne pédonculé, châtaignier, tilleul, pin parasol...

### Pour les haies

L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuyas, laurier...) en périphérie de parcelles bâties conduit à une banalisation du paysage résidentiel et est contraire au caractère rural de la commune. Ce type de plantation devra être évité. Il lui sera préféré un agencement végétal plus souple et plus varié - tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences - participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

Pour cela, le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

- Tenir compte des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel.
- Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux (noisetier, sureau, lilas...).
- Associer toujours plusieurs essences en mélange.
- Mêler essences caduques et persistantes (dans les proportions 1/3 - 2/3 à 1/4 - 3/4 au bénéfice des persistantes).
- Dans une option de haie libre - particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions - jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages.

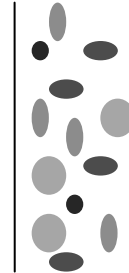
- Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété.
- Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle ou artificielle (talus...) du terrain.

Exemples de plans de plantation par rapport à la limite de propriété :

A éviter



A rechercher



**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription.

## **Annexe**

---

**Description des immeubles et monuments identifiés au titre de  
l'article L. 123-1-5.III-2° du code de l'urbanisme (ancienne  
codification ou R.151-52 et R.151-53 nouvelle codification) en  
raison de leur intérêt historique et architectural**

Localisation		Éléments descriptifs
1	<u>Rue du Touron</u> - parcelle AY 193	- Porte des Poussoles (1450).
2 3 3 bis 4 5 5 bis 6	- AY 212 - AY 277 - AY 277 - AY 193 à 195 - AS 93 - AS 93 - AY 182-42-196-128 AT 151 AS 11-50-56	Vestiges divers des enceintes du XII <sup>e</sup> et XIV <sup>e</sup> siècle : - Base d'échauguette d'angle. - Mur d'enceinte, chemin de ronde. - Tour Mauléon : tour circulaire nord. - Mur d'enceinte, chemin de ronde est. - Mur d'enceinte et tour circulaire sud. - Tour Bourrouilhan. - Mur d'enceinte
7 8 9 10 11 12 13	<u>Rue Lafayette :</u> - AY 55 - AY 204 - AY 199 - AY 196 - AY 194 - AY 190 - AY 21	- Maison du début 20 <sup>ème</sup> siècle, présentant des allèges de fenêtre et bandeaux décorés de carreaux de céramique. - Maison du 17 <sup>ème</sup> siècle : 4 mascarons sculptés sur les linteaux du 1 <sup>er</sup> étage. - Maison de 1882 : encadrements de baies, corniche, balcon sur consoles, balconnets, ferronnerie. - Maison en retour d'équerre sur cour : portail central entouré de 2 petites portes, du 1 <sup>er</sup> quart du 18 <sup>ème</sup> siècle (Hôtel Laportaie). - Maison de 1890 à 2 étages, présentant des encadrements de baies et corniche moulurés, ferronnerie sur balcon. - Maison à arcade, certainement du 17 <sup>ème</sup> siècle. - Ancienne école : corps central pris entre deux pavillons (1865).
14 15 16 17	<u>Place du Tour du Sol :</u> - AY 74 - AY 187 - AY 182 - AY 181	- Maison du 19 <sup>ème</sup> présentant une corniche en terre cuite portée par des modillons en volutes : appuis de baies saillants portés par le même type de modillons. - Maison du 17 <sup>ème</sup> siècle : 3 arcades voûtées d'arêtes, porte cochère en plein cintre à encadrement mouluré (Hôtel Dussaulh). - Maison à arcades du XVIII <sup>e</sup> siècle : porte cochère à corniche à denticules, ferronnerie balcon et balconnets (Hôtel Lespes). - Maison à arcades de 1743 : encadrements de baies, bandeaux, corniche, ferronnerie balcon et balconnets. Hôtel Laborde Lassalle.
18	<u>Rue _____ du Tribunal :</u> - AY 83	- Maison : encadrement de baies mouluré, balcon sur corbeaux, ferronnerie (1869).

Localisation		Éléments descriptifs
19	<u>Place du Tribunal</u> :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hôtel particulier de 1838 : corniche, bandeaux et encadrements en pierre, clôture sur mur bahut surmonté d'une grille en fer de lance, piliers.</li> <li>- Maison à colombage du 17ème siècle : remplissage en briques de chant.</li> <li>- Halle en fonte de 1894 portée par 10 supports et restes de fortifications du XIV<sup>e</sup> siècle.</li> <li>- Le tribunal occupe l'ancienne chapelle du XVII<sup>e</sup> siècle du couvent des Ursulines (1819).</li> <li>- Dépendances du tribunal (ancien couvent des Ursulines) : portail en anse de panier et façade sur jardin en colombage (17ème siècle).</li> </ul>
20	- AY 50	
21	- AY 81	
22	- AY 47	
23	- AY 111	
24	<u>Place de Verdun</u> :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison avec porte en anse de panier datée de 1609 avec coquille Saint Jacques.</li> <li>- Cadran solaire dans l'angle des deux rues, sous génoise.</li> <li>- Fontaine publique datée de 1881.</li> </ul>
25	- AY 117	
26	- AY 135	
27	<u>Rue des Arceaux</u> :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arcades.</li> <li>- Maisons avec, aux étages, des encadrements de baies, appuis portés par des corbeaux, corniche, façade de magasin en bois (1873).</li> </ul>
28	- AY 75-76-77-85	
29	<u>Rue du Général Lamarque</u> :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Portail du XVII<sup>e</sup> siècle sur courette, encadré de 2 pilastres surmontés de chapiteaux ionique à volutes et échine ornée d'oves, portant un entablement mouluré.</li> <li>- Hôtel de Lannemas : façade en pierres appareillées, 4 mascarons sous le balcon, encadrements de baies et portail moulurés, ferronnerie balcon et balconnets.</li> <li>- Maison présentant une corniche en terre cuite ornée d'une frise d'oves portée par des modillons.</li> <li>- Hôtel De Mora : porte cochère du XIX<sup>e</sup> siècle.</li> <li>- Maison Lamarque construite en 1812 avec son parc.</li> <li>- Maison du XVIII<sup>e</sup> siècle : façades en pierres appareillées, corniche frise, balcon, ferronnerie.</li> <li>- Maison du XVIII<sup>e</sup> siècle : façades en pierres appareillées, encadrements de baies, balcon, corniche à denticules, ferronnerie.</li> <li>- Hôtel de Bourrouilhan du XVI<sup>e</sup> siècle : fenêtre à meneaux, tourelle d'escalier extérieure, galerie arrière se terminant par une tour de fortification (1450).</li> </ul>
30	- AY 134	
31	- AY 140	
32	- AY 133	
33	- AY 141	
34	- AY 127	
35	- AY 150	
36	- AY 145	
37	- AY 93	
37	<u>Rue de la Guillerie</u> :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison bourgeoise du XIX<sup>e</sup> siècle : corniches, bandeaux, encadrements de baies moulurés, balcon sur porte d'entrée, corps central R+2, corps latéraux R + 1.</li> </ul>
	- AS 86	

38	<u>Rue du Général Durrieu</u> :	- Hôtel de Captan : porte cochère plein cintre du XVIII <sup>e</sup> siècle.
39	- AS 7 - AS 56	- Hôtel de Barbotan (≈ 1753) : remodelé au XIX <sup>e</sup> siècle, abrita le couvent des Ursulines jusqu'en 1905.

Localisation		Éléments descriptifs
40	<u>Rue Saint-Jean</u> : - AY 170	- Maison : partie arrière, galerie à niveaux en colombage bois de 1663.
41	<u>Rue de l'Hôtel de Ville</u> : - AY 172	- Hôtel des Postes : corniche, bandeaux, encadrements de baies, linteaux moulurés.
42	<u>Rue Louis Sentex</u> : - AK 61-63	- Écuries du château Lamarque (≈ 1810) : ensemble des bâtiments avec porche d'entrée et escalier intérieur à deux volées parallèles, abrité par une charpente.
43	<u>Rue de Pontix</u> : - AT 142	- Ancienne grange, portail en anse de panier, 2 portes en plein cintre ; travée centrale R+2, travées latérales R+1, cour avec grille sur muret (≈ 1810).
44	- AT 138	- Maison du XIX <sup>e</sup> siècle : bandeaux, encadrements en pierre, porte d'entrée moulurée surmontée d'un balcon.
45	<u>Rue Ernest Leroy</u> : - AT 99	- Maison avec façade sur mur gouttereau en colombage, tourelle circulaire en saillie à l'extrémité sud-ouest.
46	<u>Quartier Sainte Eulalie</u> - D 149	- ancien couvent daté du 1 <sup>er</sup> mai 1862, maison carrée en galets de l'Adour, cloisons en daube, génoise, encadrements de baies en pierre
47	<u>Les Tourettes</u> : - AP 1	Ensemble comprenant parc et château (1882).
48	<u>Route de Grenade</u> : - Villa Praouboun, AD 31	Ensemble comprenant une belle villa du début du XX <sup>e</sup> siècle avec ses dépendances et son parc (Villa Sainte-Eulalie, 1911 architecte Despruneaux).
49	<u>Domaine de Fleurus</u> - M 174-175-176	Ensemble comprenant parc et château (17 <sup>ème</sup> siècle/restaurant 1874-1892).