

# Sommaire

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES .....	2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	12
	<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua .....</i>	<i>13</i>
	<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub .....</i>	<i>27</i>
	<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc .....</i>	<i>42</i>
	<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud .....</i>	<i>57</i>
	<i>CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL .....</i>	<i>72</i>
	<i>CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uy .....</i>	<i>83</i>
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	97
	<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU .....</i>	<i>98</i>
	<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUy .....</i>	<i>113</i>
	<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU .....</i>	<i>124</i>
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	127
	<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....</i>	<i>128</i>
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	141
	<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....</i>	<i>142</i>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à la totalité du territoire d'ORTHEZ SAINTE SUZANNE.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

### **Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique, sauf à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP

2) Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

3) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
- le Code de la Construction et de l'Habitation,
- les droits des tiers en application du Code Civil,
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
- les installations classées,
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 3 – Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le P.L.U. est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

### **a) Les zones urbaines:**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du règlement sont :

- La zone Ua
- La zone Ub
- La zone Uc
- La zone Ud
- La zone UL
- La zone Uy comprenant trois secteurs Uy1, Uy2

### **b) Les zones à urbaniser :**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

- La zone 1AU
- La zone 2AU comprenant un secteur 2AUp
- La zone AUy comprenant un secteur AUy1 et AUy2

### **c) Les zones agricoles :**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A. Les dispositions du chapitre 1 du Titre IV du présent règlement s'y appliquent.

### **d) Les zones naturelles et forestières :**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. Les dispositions du chapitre 1 du Titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone N comprend plusieurs secteur : Ns, NL, Nh et Na

**En outre, sont repérés sur les documents graphiques du règlement :**

- Les emplacements réservés aux équipements publics futurs (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les servitudes de mixité de l'habitat instaurées au titre de l'article L.123-1-16 du code de l'urbanisme ;
- La localisation des haies bocagères et des secteurs de plantations à protéger ou à créer au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7° du code de l'urbanisme ;
- La localisation du bâti rural à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7° du code de l'urbanisme
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ces espaces sont réglementés à l'article 13 du corps de règles de chaque zone ;
- Les zones inondables définies par le PPRi (Voir pièce Annexe 5.1.3) ;
- Les zones archéologiques de saisine du Préfet.

**ARTICLE 4 – Adaptations mineures**

---

1. Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, par décision motivée de l'autorité compétente.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé 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 5 – Patrimoine archéologique

---

### Rappel de l'Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

*«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques»*

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : «Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée».*
- *Pour tous les documents d'urbanisme ne relevant pas des zonages archéologiques, le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la «déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la Commune qui avertit le préfet, lequel saisira le Directeur Régional des Affaires Culturelles, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie » ; et la loi n°80-532 du 10 juillet 1980 « protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle ».*

Les textes récents sur l'archéologie, mis en application par arrêté préfectoral sur la commune d'Orthez – Sainte-Suzanne, prévoient une saisine systématique du Service Régional de l'Archéologie dans les cas suivants :

- Pour tous les dossiers relevant des procédures de ZAC, lotissement, travaux soumis à déclaration préalable, aménagement et ouvrages précédés d'étude ou travaux sur monuments historiques quelque soit leur emplacement ;
- Pour tous les projets soumis à déclaration dans les zones sensibles suivantes : Bourg d'Orthez, Faubourg de Départ et Pont-Vieux ;
- Pour tous les projets soumis à déclaration d'une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> dans les zones sensibles suivantes : Couvent des Cordeliers, Hôpital Saint-Gilles, Chrestia, Couvent des Trinitaires, Saint-Sigismond – Saint-Bernard, Saint-Jean-de-Goarlies, Saint-Cricq Soarns, Motte de Barada, Marmonts – Saint-Barthélémy, Aragnou – Montalibet, Sainte-Suzanne, Baure, Pourtalot, Castetarbe, Cassou.

La délimitation de ces zones archéologiques sensibles et la liste des parcelles concernées est reportée sur les documents graphiques du règlement (pièces 3.2 du dossier de PLU).

## ARTICLE 6 : Normes de stationnement

---

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L. 421-3 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

### **1/ Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

### **2/ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par le tableau à l'article 12 de chaque zone.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

### **3/ Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m<sup>2</sup>. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

#### **4/ Aires de stationnement et de livraisons pour les activités commerciales, artisanales et industrielles**

Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves  $\leq 200 \text{ m}^2$  : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800  $\text{m}^2$  : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves  $> 800 \text{ m}^2$  : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

#### **5/ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

#### **6/ Modalités techniques de réalisation des places de stationnement**

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.



## ARTICLE 7 – Plantations des espaces libres privatifs

Pour la réalisation des plantations imposées par le règlement, les essences seront choisies dans le tableau ci-dessous :

## - Pour les haies "bocagères" et clôtures

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne	<i>Quercus robur</i>	x			
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x			
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>		x	x	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>		x	x	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			x	
Néflier	<i>Mespilus germania</i>			x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempersirens...)</i>				x

## - Pour les lisières boisées ripisylves et espaces à planter

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Aulne	<i>Alnus glutinosa</i>	x	x		
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	x	x		
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x	x		
Chêne	<i>Quercus robur</i>	x			
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>			x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x

## ARTICLE 8 : Eléments de paysage, sites et secteurs repérés aux documents graphiques

---

Dans un objectif de protection et de mise en valeur des éléments bâtis et non bâtis contribuant à la richesse culturelle, historique et écologique de la commune, le règlement de chaque zone prévoit, le cas échéant, des prescriptions spéciales au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au titre de cet article sont identifiés aux documents graphiques du règlement par les mentions en légende « **Haie bocagère à préserver** », « **Secteur de plantations à réaliser** » et « **Bâti rural protégé** ».

## ARTICLE 9 : Ouvrages électrique de distribution

---

Les ouvrages d'alimentation en énergie électrique devront être conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de la l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

### ***Recommandations :***

#### Implantation

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

#### Aspect de la construction

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnel (parpaing, couverture, enduit) conforme à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit semi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel.

L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

#### Rappel :

A l'intérieur des enveloppes de protection de la ZPPAUP, ces ouvrages sont soumis aux dispositions de son règlement et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

---

## ARTICLE 10 : Ouvrages liés au réseau public ferroviaire

---

Certains aménagements et installations liés au réseau public ferroviaire peuvent déroger aux règles d'implantation des zones concernées.

En effet, les installations et constructions de la SNCF nécessaires au fonctionnement du chemin de fer doivent être implantées dans des endroits bien précis et dans la plupart des cas, dans des zones exiguës dues au faible espace existant entre une voie ferrée proprement dite et la limite de propriété du chemin de fer.

En raison des ces contraintes techniques incontournables, les marges de recul fixées aux articles 6 et 7 du règlement ne peuvent pas toujours être respectées.

Dans tous les cas, il s'agit d'installations et de constructions de faible emprise au sol telles que notamment :

- - des constructions légères renfermant de l'appareillage électrique utilisé pour le fonctionnement des signaux, des passages à niveau, des aiguillages commandés à distance, etc...
- - des centres de signalisation assurant par exemple le relais avec un poste d'aiguillage,
- - des abris pour le matériel de liaison radio sol / train,
- - des transformateurs, etc...
- Sont à inclure dans cette catégorie de construction, les abris de quai voyageurs installés dans les petites gares de pleine ligne.

Toutes les autres constructions (telles que notamment les constructions destinées ou liées aux activités d'entreposage, de stockage et de conditionnement des marchandises, ou à la vente de prestations fret, les dépôts de matières de toute nature, ...) sont implantées dans des zones suffisamment importantes, pour que, à l'inverse de celles strictement nécessaires au fonctionnement des installations ferroviaires, la SNCF soit en mesure de respecter les dispositions réglementaires fixées par le PLU.

En conclusion, il est admis, afin de garantir le fonctionnement du service public ferroviaire, que les dispositions des articles 6 et 7 ne s'appliqueront pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement du chemin du fer.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

#### Caractère dominant de la zone

La zone Ua correspond à la ville ancienne d'Orthez, qui s'est installée en rive droite et gauche du Gave de Pau, et au village ancien de Sainte-Suzanne, distribué de part et d'autre du Laa. Ces secteurs, qui présentent un fort intérêt patrimonial historique, architectural et urbain, se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu et à l'alignement, un caractère homogène à préserver. Au côté de l'habitat, la zone Ua a vocation à accueillir commerces, services et équipements propres à assurer la diversité des fonctions, la présence d'emplois et l'animation des quartiers centraux.

#### Rappel : secteurs de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en zone Ua :

- Enveloppe 1 pour la quasi-totalité de la zone,
- Enveloppe 2 pour quelques parcelles en limites Ouest, Est et Sud du centre-ville d'Orthez.

Une partie de la zone Ua est concernée par le risque d'inondation. Les terrains affectés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique : les dispositions du PPRi s'y appliquent (voir pièce Annexe 5.1.3 du dossier PLU).

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

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

1. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
2. Les constructions destinées à l'industrie.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
6. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRi**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRi (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

---

## Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 et repérés aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâti rural protégé**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
  - Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 123-1-5° du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
  - Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
  - L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
  - En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
  - Si une reconstruction ou rénovation s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
  - Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.
5. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

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

### Article Ua 3 – Accès et voiries

---

#### **Accès - Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

#### **Conditions d'accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

**Voirie - définition**

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

**Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse desservant une opération d'une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

---

**Article Ua 4 – Desserte par les réseaux**

---

**Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.



**Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration, la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet.

---

**Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Non réglementé.

---

**Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Dispositions générales**

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de l'alignement peuvent être admises ou imposées :

- pour préserver l'aspect des alignements anciens,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour les extensions de constructions existantes,
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie et à condition :
  - o qu'une partie des constructions prévues soit édifiée à l'alignement sur au moins 10 mètres,
  - o qu'une clôture (mur plein) d'une hauteur de 2 m minimum soit édifiée le long de la voie publique de manière à assurer la continuité de façade à l'alignement.
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots,
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3.

3 -Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liés à l'utilisation de la force motrice de l'eau, ni aux ouvrages de franchissement et de protection.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

## Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Dispositions générales**

#### **1. A l'intérieur d'une bande de 18 mètres de profondeur à partir de l'alignement :**

- A Orthez, les constructions doivent obligatoirement être implantées en ordre continu le long des voies, d'une limite latérale à l'autre.

Des implantations différentes pourront toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- a) la conservation ou restitution de venelles existantes,
  - b) les extensions de constructions existantes,
  - c) les unités foncières dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 20 m. Dans ce cas, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites latérale de propriété.
- Dans le village de Sainte-Suzanne, les constructions devront s'implanter sur au moins une limite latérale de propriété.
  - Dans les cas de retrait par rapport aux limites séparatives autorisés aux alinéas b) et c) précédents ainsi que dans le village de Sainte-Suzanne, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **2. Au delà de la bande de 18 mètres de profondeur à partir de l'alignement**

Les constructions édifiées en second rang doivent être éloignées des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :

- par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion du projet, sous réserve qu'un plan de masse fixe strictement l'implantation des constructions et présente un intérêt évident de composition,
- les bâtiments annexes, à condition qu'il n'excède pas une hauteur de 3,50 m au faîtiage et 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- si le bâtiment s'adosse à une construction existante voisine et de hauteur équivalente.

**Dispositions particulières**

1/ Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

---

**Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions accessoires d'une habitation (garages, abris de jardin, ...)  
d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- aux piscines.

Article Ua 9 – Emprise au sol

---

Non réglementé.

## Article Ua 10 – Hauteur des constructions

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du terrain naturel et :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansarde,
- l'acrotère pour un toit terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Prise en compte des hauteurs de niveau :

- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur, si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau,
- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte. Toutefois, dans ce dernier cas, il ne sera autorisé qu'un seul niveau sous toit (combles).

### **Dispositions générales**

La hauteur d'une construction ne peut excéder R + 1 + combles.

Dans une bande de 18 m de profondeur à partir de l'alignement des voies désignées, cette hauteur est portée à :

- 3 niveaux superposés (R + 2) le long des rues Saint-Gilles (entre le carrefour avec la rue Jeanne d'Albret et le carrefour avec les rues Bayard et du Moulin), Aristide Briand, Lasserre, des Jacobins, des Capucins et autour des places de la Moutète, Saint-Pierre, Marcadiou, Brossers, d'Armes, de la Poustelle, du Foirail, ainsi que dans le village de Sainte-Suzanne.
- 4 niveaux superposés (R + 3) le long des rues de Billères et Saint-Gilles (entre le carrefour avec les rues Bayard et du Moulin et la limite de zone Ua).

Dans la ville d'Orthez, pour les constructions à usage d'équipement public, cette hauteur est portée à 4 niveaux superposés (R + 3).

Dans le cas de constructions à usage autre que d'habitation ou d'équipement public, la réalisation des nombres de niveaux prévus ci-dessus ne devra pas conduire à la création de bâtiments de hauteur supérieure à celle des bâtiments avoisinants.

### Dispositions particulières

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour l'aménagement, la restauration et les parties d'extension des constructions existantes à la date de publication du PLU et qui dépassent déjà ces hauteurs,
- dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue, en particulier pour respecter la cohérence des alignements bâtis anciens.

#### Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions

La zone Ua est couverte par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager d'Orthez Sainte (ZPPAUP) dont le règlement s'impose et complète les présentes dispositions.

#### 1) Restauration et aménagement du bâti ancien (sous réserve du règlement de la ZPPAUP)

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti existant d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.

#### Bâti rural protégé

Les travaux de réhabilitation, de restauration et d'extension des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention en légende "**Bâti rural protégé**", devront assurer la préservation du caractère originel des constructions.

Les volets roulants sont interdits.

La création de vérandas est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.

La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la construction d'origine.

Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal)

La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable de ton Pays).

L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

## **2) Bâti récent et nouveau (sous réserve règlement ZPPAUP)**

### **A. Formes/Volumes des constructions**

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

### **B. Aspect des constructions**

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

B.5 Les teintes vives ou brillantes sont interdites sur les façades principales.

B.6 Le style architectural dit "chalet de montagne" (toit en saillie des façades et sur pignon, utilisation du bois comme motifs décoratifs, balcon à l'étage,..) est interdit.

### **C. Toitures des constructions**

C.1 Les toitures du volume principal des constructions devront être à 2 pans minimum et inclinées à 60% minimum.

C.2 Des toitures à un pan et des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les dépendances représentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et pour les constructions à usage autre qu'habitation.

C.3 La couverture des toitures devra utiliser des tuiles plates en terre cuite, de teinte brun ou brun-rouge.

Pour les constructions à usage autres qu'habitation, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.

C.4 L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :

- la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les édifices publics,
- des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faîtages, ...) en complément de la tuile plate,
- la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.

- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 mètre à partir du sol naturel, sauf en cas de terrain en pente. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,60 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m environ surmonté d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m à partir du sol naturel. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

D.3 Dans les espaces repérés par la mention "**Zone inondable définie par le PPRI**", les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

#### Article Ua 12 – Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les modalités d'application des normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les vélos à raison de 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo sont d'environ 2m<sup>2</sup> par place. Ces aires de stationnement vélos doivent être abritées, sécurisées et localisées à proximité immédiate de l'accès aux constructions.



## 5/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 2 places
4. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> surface de plancher
6. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

---

### Article Ua 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

---

- 1/ L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation arborée existante.
- 2/ Les espaces de parcs, jardins et cours à conserver, identifiés par la ZPPAUP, devront être préservés.
- 3/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
- 4/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
- 5/ L'article 7 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privés.
- 6/ Les éléments repérés au document graphique par la mention "**haie bocagère à préserver**" devront être maintenus, entretenus et confortés. L'aménagement de voie de circulation est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la haie.
- 7/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, sauf impossibilité technique, et éventuellement complétées par des haies vives.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### Article Ua 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

---

Non règlementé.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

#### Caractère dominant de la zone

La zone Ub correspond aux secteurs de faubourgs, anciens ou récents, de densité moyenne, situés en continuité immédiate du centre-ville d'Orthez, et notamment en bordure des principaux axes d'entrée sur la ville depuis Pau, Dax et Bayonne.

Ces secteurs, à vocation mixte, se caractérisent par la présence de nombreux bâtiments à usage d'équipements ou de logements collectifs.

Rappel : secteurs de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en zone Ub:

- Enveloppe 1 pour quelques parcelles en limite du centre-ville d'Orthez,
- Enveloppe 2 pour les autres parcelles classées en Ub.

Une partie de la zone Ub est concernée par le risque d'inondation. Les terrains affectés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique : les dispositions du PPRI s'y appliquent (voir pièce Annexe 5.1.3 du dossier PLU).

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

Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
2. Les constructions destinées à l'industrie.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
6. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

---

## Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 et repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Bâti rural protégé** " sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
  - Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 123-1-5° du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
  - Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
  - L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
  - En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
  - Si une reconstruction ou rénovation s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
  - Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.
5. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

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

### Article Ub 3 – Accès et voiries

---

#### **Accès - Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

#### **Conditions d'accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

**Voirie - définition**

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

**Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque les constructions à desservir sont destinées à un usage autre que d'habitation ou lorsqu'elles comportent une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
5. Les voies nouvelles en impasse desservant une opération d'une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

---

## Article Ub 4 – Desserte par les réseaux

---

### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration, la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet.

---

## Article Ub 5 – Superficie minimale des terrains

---

Non réglementé.

## Article Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Dispositions générales**

1. Par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit à 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- en cas d'extension mesurée de constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, ou si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- dans le cas de voies internes aux opérations de lotissements ou d'ensembles d'habitations comportant un plan de masse, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes. La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

3. Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liés à l'utilisation de la force motrice de l'eau, ni aux ouvrages de franchissement et de protection.

Dans l'hypothèse où le territoire communal dispose d'ouvrages de protection, non pris en compte dans les études hydrauliques du **PPRi**, une bande inconstructible égale à 100 fois la hauteur de l'ouvrage de protection mesuré depuis le terrain naturel situé immédiatement derrière l'ouvrage (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF de l'ouvrage), dans la limite de l'étendue submersible.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.



## Article Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Une implantation à 2 m de la limite séparative est admise pour les annexes d'habitations, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières**

1/ Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

## Article Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions accessoires d'une habitation (garages, abris de jardin, ...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- aux piscines.

---

## Article Ub 9 – Emprise au sol

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

---

## Article Ub 10 – Hauteur des constructions

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du terrain naturel et :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansarde,
- l'acrotère pour un toit terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Prise en compte des hauteurs de niveau :

- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur, si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau,
- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte. Toutefois, dans ce dernier cas, il ne sera autorisé qu'un seul niveau sous toit (combles).

### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R + 1 + combles.

En bordure de la rue Selkirck et de l'Avenue d'Aquitaine, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3 niveaux superposés (R + 2).

Pour les constructions à usage d'équipements publics, cette hauteur est portée à 4 niveaux superposés (R + 3)

La hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation et destinées aux équipements publics ne devra pas dépasser 3 niveaux superposés (R + 2), ni être supérieure à celle des constructions riveraines.

### **Dispositions particulières**

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour l'aménagement, la restauration et les parties d'extension des constructions existantes à la date de publication du PLU et qui dépassent déjà ces hauteurs,
- dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue, en particulier pour respecter la cohérence des alignements bâtis anciens.

## Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions

---

La zone Ub est couverte par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager d'Orthez Sainte (ZPPAUP) dont le règlement s'impose en complément des présentes dispositions.

### **1) Restauration et aménagement du bâti ancien (sous réserve du règlement de la ZPPAUP)**

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti existant d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.

### **Bâti rural protégé**

Les travaux de réhabilitation, de restauration et d'extension des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention en légende "**Bâti rural protégé**", devront assurer la préservation du caractère originel des constructions.

Les volets roulants sont interdits.

La création de vérandas est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.

La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la construction d'origine.

Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal)

La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable de ton Pays).

L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

## **2) Bâti récent et nouveau (sous réserve règlement ZPPAUP)**

### **A. Formes/Volumes des constructions**

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

### **B. Aspect des constructions**

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

B.5 Les teintes vives ou brillantes sont interdites sur les façades principales.

B.6 Le style architectural dit "chalet de montagne" (toit en saillie des façades et sur pignon, utilisation du bois comme motifs décoratifs, balcon à l'étage,..) est interdit.

## C. Toitures des constructions

- C.1 Les toitures du volume principal des constructions devront être à 2 pans minimum et inclinées à 60% minimum.
- C.2 Des toitures à un pan et des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les dépendances représentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- C.3 La couverture des toitures devra utiliser des tuiles plates en terre cuite, de teinte brun ou brun-rouge.  
Pour les constructions à usage autres qu'habitation, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.
- C.4 L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :
- la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les édifices publics,
  - des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faitages, ...) en complément de la tuile plate,
  - la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.
- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## D. Clôtures

- D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 mètre à partir du sol naturel, sauf en cas de terrain en pente. Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,60 m ;
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m environ surmonté d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m à partir du sol naturel. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

D.3 Dans les espaces repérés par la mention "**Zone inondable définie par le PPRI**", les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

#### Article Ub 12 – Stationnement des véhicules

---

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les modalités d'application des normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les vélos à raison de 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo sont d'environ 2m<sup>2</sup> par place. Ces aires de stationnement vélos doivent être abritées, sécurisées et localisées à proximité immédiate de l'accès aux constructions.

## 5/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 2 places
4. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> surface de plancher
6. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

### Article Ub 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation arborée existante.

2/ Les espaces de parcs, jardins et cours à conserver, identifiés par la ZPPAUP, devront être préservés.

3/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

4/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

5/ L'article 7 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privatifs.

6/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, sauf impossibilité technique, et éventuellement complétées par des haies vives.

7/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum :

- 10% de la superficie totale des terrains d'une taille inférieure à 1000m<sup>2</sup>
- 20% de la superficie totale des terrains d'une taille égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

8/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, et places.

9/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.



### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

---

#### **Dispositions générales**

Le COS est fixé à 0,8.

#### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics.

La reconstruction sur place ou le réaménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

#### Caractère dominant de la zone

La zone Uc correspond :

- au tissu mixte des quartiers de faubourgs d'Orthez, issus principalement de l'extension de la ville au cours du XXe siècle, et qui s'inscrivent sur les coteaux entourant le centre-ville,
- aux extensions urbaines récentes du bourg de Sainte-Suzanne.

Ces secteurs accueillent principalement un habitat de densité moyenne à faible, avec une prédominance de tissu pavillonnaire discontinu.

Ces secteurs acceptent activités, services, commerces et équipements complémentaires de l'habitation, compatibles avec le tissu urbain des quartiers.

#### Rappel : secteurs de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en zone Uc:

Enveloppe 2 pour la majorité des parcelles en rive droite du Gave, ainsi qu'en rive gauche du Gave (quartier du Départ)

Une partie de la zone Uc est concernée par le risque d'inondation. Les terrains affectés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique : les dispositions du PPRi s'y appliquent (voir pièce Annexe 5.1.3 du dossier PLU).

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

Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
2. Les constructions destinées à l'industrie.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
6. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRi**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRi (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

---

## Article Uc 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 et repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Bâti rural protégé** " sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
  - Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 123-1-5° du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
  - Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
  - L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
  - En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
  - Si une reconstruction ou rénovation s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
  - Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.
5. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

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

### Article Uc 3 – Accès et voiries

---

#### **Accès - Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

#### **Conditions d'accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

**Voirie - définition**

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

**Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque les constructions à desservir sont destinées à un usage autre que d'habitation ou lorsqu'elles comportent une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
5. Les voies nouvelles en impasse desservant une opération d'une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

## Article Uc 4 – Desserte par les réseaux

---

### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### *Dans les secteurs prévus en assainissement collectif au document graphique du zonage d'assainissement de la commune (Pièce n°5.2.5 du dossier):*

- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans l'attente de la mise en place du réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des constructions et installations projetés devra permettre le raccordement au réseau d'assainissement collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

#### *Dans les secteurs prévus en assainissement non collectif au document graphique du zonage d'assainissement de la commune (Pièce n°5.2.5 du dossier):*

- Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration, la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet.

---

## Article Uc 5 – Superficie minimale des terrains

---

Non réglementé.

---

## Article Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Dispositions générales**

**1. En dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées

- à une distance au moins égale à 40 m mesurés par rapport à l'axe de l'A64. Cette distance minimale est portée à 50 m pour les constructions à usage d'habitation.
- à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe des RD 817, RD 933, RD 947 et des projets de voies de contournement Est (liaison RD 817–RD933 et liaison RD933–RD947) et Sud-Est (liaison RD9–RD 947). Cette distance minimale est portée à 35 m pour les constructions à usage d'habitation.

**2. A l'intérieur des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m mesurés par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

**3.** Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- en cas d'extension mesurée de constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, ou si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

4. Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liés à l'utilisation de la force motrice de l'eau, ni aux ouvrages de franchissement et de protection.

Dans l'hypothèse où le territoire communal dispose d'ouvrages de protection, non pris en compte dans les études hydrauliques du **PPRI**, une bande inconstructible égale à 100 fois la hauteur de l'ouvrage de protection mesuré depuis le terrain naturel situé immédiatement derrière l'ouvrage (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF de l'ouvrage), dans la limite de l'étendue submersible.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants implantés différemment qui pourront soit être alignés sur ces bâtiments existants, soit être implantés avec la marge de recul définie aux dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

### **Dispositions particulières**

1/ Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.



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

---

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions accessoires d'une habitation (garages, abris de jardin, ...)  
d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- aux piscines.

Article Uc 9 – Emprise au sol

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

## Article Uc 10 – Hauteur des constructions

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du terrain naturel et :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansarde,
- l'acrotère pour un toit terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Prise en compte des hauteurs de niveau :

- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur, si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau,
- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte. Toutefois, dans ce dernier cas, il ne sera autorisé qu'un seul niveau sous toit (combles).

### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R + 1 + combles, ou équivalent pour les constructions à usage d'activités, sans toutefois dépasser la hauteur des constructions riveraines

La hauteur des constructions et équipements publics ne devra pas dépasser 3 niveaux superposés (R + 2), ni être supérieure à celle des constructions riveraines.

### **Dispositions particulières**

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et les parties d'extension des constructions existantes à la date de publication du PLU et qui dépassent déjà ces hauteurs.

---

## Article Uc 11 – Aspect extérieur des constructions

---

La zone Uc est couverte par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager d'Orthez Sainte (ZPPAUP) dont le règlement s'impose en complément des présentes dispositions.

### **1) Restauration et aménagement du bâti ancien (sous réserve du règlement de la ZPPAUP)**

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti existant d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.

#### **Bâti rural protégé**

Les travaux de réhabilitation, de restauration et d'extension des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention en légende "**Bâti rural protégé**", devront assurer la préservation du caractère originel des constructions.

Les volets roulants sont interdits.

La création de vérandas est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.

La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la construction d'origine.

Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal)

La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable de ton Pays).

L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

### **2) Bâti récent et nouveau (sous réserve règlement ZPPAUP)**

#### **A. Formes/Volumes des constructions**

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

## B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

B.5 Les teintes vives ou brillantes sont interdites sur les façades principales.

B.6 Le style architectural dit "chalet de montagne" (toit en saillie des façades et sur pignon, utilisation du bois comme motifs décoratifs, balcon à l'étage,..) est interdit.

## C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures du volume principal des constructions devront être à 2 pans minimum et inclinées à 60% minimum.

C.2 Des toitures à un pan et des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les dépendances représentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et pour les constructions à usage autre qu'habitation.

C.3 La couverture des toitures devra utiliser des tuiles plates en terre cuite, de teinte brun ou brun-rouge.

Pour les constructions à usage autres qu'habitation, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.

C.4 L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :

- la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les édifices publics,
- des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faitages, ...) en complément de la tuile plate,
- la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.

C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

C.6 Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 mètre à partir du sol naturel, sauf en cas de terrain en pente. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,60 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m environ surmonté d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m à partir du sol naturel. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

D.3 Dans les espaces repérés par la mention "**Zone inondable définie par le PPRI**", les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

### Article Uc 12 – Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les modalités d'application des normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les vélos à raison de 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo sont d'environ 2m<sup>2</sup> par place. Ces aires de stationnement vélos doivent être abritées, sécurisées et localisées à proximité immédiate de l'accès aux constructions.

## 5/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
6. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

### Article Uc 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation arborée existante.

2/ Les espaces de parcs, jardins et cours à conserver, identifiés par la ZPPAUP, devront être préservés.

3/ Les espaces repérés au document graphique par la mention "**espace boisé classé à conserver ou à créer**", sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. 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 de boisements.

4/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

5/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

6/ L'article 7 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privatifs.

7/ Les éléments repérés au document graphique par la mention "**haie bocagère à préserver**" devront être maintenus, entretenus et confortés. L'aménagement de voie de circulation est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la haie.

8/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, sauf impossibilité technique, et éventuellement complétées par des haies vives.

9/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum :

- 20% de la superficie totale des terrains d'une taille inférieure à 1000m<sup>2</sup>
- 30% de la superficie totale des terrains d'une taille égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

10/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, et places.

11/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article Uc 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

---

#### **Dispositions générales**

Le COS est fixé à 0,5.

#### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics.

La reconstruction sur place ou le réaménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.



## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

#### Caractère dominant de la zone

La zone Ud correspond aux secteurs d'habitat, ancien ou récent, qui se sont développés en continuité des faubourgs d'Orthez ou bien en extension de hameaux. Ces secteurs accueillent principalement un habitat de faible densité, avec une prédominance de tissu pavillonnaire discontinu. Ils comprennent également des éléments bâtis anciens d'intérêt architectural (notamment des maisons rurales et des villas suburbaines).

#### Rappel : secteurs de règlement de la ZPPAUP s'appliquant à la zone Ud :

Enveloppe 2 pour les secteurs localisés à proximité de la RD 817 (route de Pau et route de Bayonne), de la RD 947 (route de Dax) et de la RD 415 (route vieille de Castétarbe).

Une partie de la zone Ud est concernée par le risque d'inondation. Les terrains affectés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique : les dispositions du PPRi s'y appliquent (voir pièce Annexe 5.1.3 du dossier PLU).

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

Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
2. Les constructions destinées à l'industrie.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.
7. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRi**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRi (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

---

## Article Ud 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 et repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Bâti rural protégé** " sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
  - Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 123-1-5° du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
  - Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
  - L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
  - En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
  - Si une reconstruction ou rénovation s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
  - Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.
4. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).
5. **Dans les espaces repérés aux documents graphique par la mention « Périmètre de captage d'eau potable »** sont admis les constructions et installations liées à l'entretien et à l'exploitation des ressources en eau potable. Les constructions autorisées dans la présente zone et qui requièrent un système d'assainissement, sont autorisées sous réserve de se raccorder au réseau d'assainissement collectif (les installations d'assainissement non collectif sont interdites sur les terrains couverts par le périmètre de protection rapproché).

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

### Article Ud 3 – Accès et voiries

---

#### **Accès - Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

#### **Conditions d'accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. Tout nouvel accès sur la RD 817, les RD 9, 415, 933, 23 et 947 est interdit en dehors des périmètres d'agglomération délimités en application du Code de la Route.

**Voirie - définition**

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

**Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque les constructions à desservir sont destinées à un usage autre que d'habitation ou lorsqu'elles comportent une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
5. Les voies nouvelles en impasse desservant une opération d'une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

---

**Article Ud 4 – Desserte par les réseaux****Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

*Dans les secteurs prévus en assainissement collectif au document graphique du zonage d'assainissement de la commune (Pièce n°5.2.5 du dossier):*

- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans l'attente de la mise en place du réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des constructions et installations projetés devra permettre le raccordement au réseau d'assainissement collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

*Dans les secteurs prévus en assainissement non collectif au document graphique du zonage d'assainissement de la commune (Pièce n°5.2.5 du dossier):*

- Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration, la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet.

Article Ud 5 – Superficie minimale des terrains

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement non collectif le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

## Article Ud 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Dispositions générales**

1. En dehors des parties agglomérées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées

- à une distance au moins égale à 40 m mesurés par rapport à l'axe de l'A64. Cette distance minimale est portée à 50 m pour les constructions à usage d'habitation.
- à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe des RD 817, RD 933, RD 947 et des projets de voies de contournement Est (liaison RD 817–RD933 et liaison RD933–RD947) et Sud-Est (liaison RD9–RD 947). Cette distance minimale est portée à 35 m pour les constructions à usage d'habitation.
- A une distance au moins égale à 15 m mesurés par rapport à l'axe des RD 23, RD 46, RD 56 et RD 415.

2. A l'intérieur des parties agglomérées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m mesurés par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

3. Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- en cas d'extension mesurée de constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, ou si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

4. Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liés à l'utilisation de la force motrice de l'eau, ni aux ouvrages de franchissement et de protection.

Dans l'hypothèse où le territoire communal dispose d'ouvrages de protection, non pris en compte dans les études hydrauliques du **PPRi**, une bande inconstructible égale à 100 fois la hauteur de l'ouvrage de protection mesuré depuis le terrain naturel situé immédiatement derrière l'ouvrage (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF de l'ouvrage), dans la limite de l'étendue submersible.

**Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourront soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie aux dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

**Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

**Dispositions particulières**

1/ Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

---

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions accessoires d'une habitation (garages, abris de jardin, ...)  
d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- aux piscines.

Article Ud 9 – Emprise au sol

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.



## Article Ud 10 – Hauteur des constructions

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du terrain naturel et :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansarde,
- l'acrotère pour un toit terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Prise en compte des hauteurs de niveau :

- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur, si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau,
- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte. Toutefois, dans ce dernier cas, il ne sera autorisé qu'un seul niveau sous toit (combles).

### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R + 1 + combles, ou équivalent pour les autres constructions, sans toutefois dépasser la hauteur des constructions riveraines

La hauteur des constructions et équipements publics ne devra pas dépasser 3 niveaux superposés (R + 2), ni être supérieure à celle des constructions riveraines.

### **Dispositions particulières**

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et les parties d'extension des constructions existantes à la date de publication du PLU et qui dépassent déjà ces hauteurs.

## Article Ud 11 – Aspect extérieur des constructions

---

La zone Ud est couverte par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager d'Orthez Sainte (ZPPAUP) dont le règlement s'impose en complément des présentes dispositions.

## **1) Restauration et aménagement du bâti ancien (sous réserve du règlement de la ZPPAUP)**

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti existant d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.

### **Bâti rural protégé**

Les travaux de réhabilitation, de restauration et d'extension des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention en légende "**Bâti rural protégé**", devront assurer la préservation du caractère originel des constructions.

Les volets roulants sont interdits.

La création de vérandas est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.

La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la construction d'origine.

Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal)

La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable de ton Pays).

L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

## **2) Bâti récent et nouveau (sous réserve règlement ZPPAUP)**

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un parti pris architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un parti pris architectural visant une qualité de composition ainsi que l'utilisation de matériaux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables.

Ces constructions nouvelles d'architecture dite contemporaine ne sont pas soumises aux dispositions particulières du présent article, à l'exception des paragraphes A1, A2, B1, B2, B3, B5, B6 et D qui leur demeurent applicables.

## **A. Formes/Volumes des constructions**

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

## **B. Aspect des constructions**

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

B.5 Les teintes vives ou brillantes sont interdites sur les façades principales.

B.6 Le style architectural dit "chalet de montagne" (toit en saillie des façades et sur pignon, utilisation du bois comme motifs décoratifs, balcon à l'étage,..) est interdit.

## **C. Toitures des constructions**

C.1 Les toitures du volume principal des constructions devront être à 2 pans minimum et inclinées à 60% minimum.

C.2 Des toitures à un pan et des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les dépendances représentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et pour les constructions à usage autre qu'habitation.

C.3 La couverture des toitures devra utiliser des tuiles plates en terre cuite, de teinte brun ou brun-rouge.

Pour les constructions à usage autres qu'habitation, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.

C.4 L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :

- la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les édifices publics,
- des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faîtages, ...) en complément de la tuile plate,
- la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.

- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 mètre à partir du sol naturel, sauf en cas de terrain en pente. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,60 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m environ surmonté d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre.
- soit d'une clôture végétale doublé ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis l'espace public).

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m à partir du sol naturel. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

D.3 Dans les espaces repérés par la mention "**Zone inondable définie par le PPRi**", les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

## Article Ud 12 – Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les modalités d'application des normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les vélos à raison de 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo sont d'environ 2m<sup>2</sup> par place. Ces aires de stationnement vélos doivent être abritées, sécurisées et localisées à proximité immédiate de l'accès aux constructions.

### 5/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
6. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

## Article Ud 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

---

1/ L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation arborée existante.

2/ Les espaces de parcs, jardins et cours à conserver, identifiés par la ZPPAUP, devront être préservés.

3/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

4/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

5/ L'article 7 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privatifs.

6/ Les éléments repérés au document graphique par la mention "**haie bocagère à préserver**" devront être maintenus, entretenus et confortés. L'aménagement de voie de circulation est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la haie.

7/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, sauf impossibilité technique, et éventuellement complétées par des haies vives.

8/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum :

- 30% de la superficie totale des terrains d'une taille inférieure à 1000m<sup>2</sup>
- 40% de la superficie totale des terrains d'une taille égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

9/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, et places.

10/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article Ud 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

---

#### **Dispositions générales**

Le COS est fixé à 0,15.

#### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics.

La reconstruction sur place ou le réaménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

## CHAPITRE V

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

#### **Caractères dominants de la zone :**

La zone UL est réservée à l'implantation d'hébergements, d'activités et d'équipements de tourisme, sports et loisirs.

#### **Rappel : secteurs de règlement de la ZPPAUP s'appliquant en zone UL :**

Enveloppes 2 et 3.

Une partie de la zone UL est concernée par le risque d'inondation. Les terrains affectés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique : les dispositions du PPRi s'y appliquent (voir pièce Annexe 5.1.3 du dossier PLU).

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

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Sont interdites**, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 UL ci-dessous.

Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

---

#### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

1. Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux activités de sports, loisirs ou tourisme, ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
  - les constructions, équipements, installations et hébergements (hôtellerie, habitations légères de loisirs, camping, ...) pour satisfaire aux besoins des activités de sports, loisirs ou tourisme,
  - les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.



- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
  - Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
  - les affouillements et exhaussements des sols à condition :
    - o d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
    - o de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
2. En outre, sont admis l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
3. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

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

### Article UL 3 – Accès et voiries

#### **1. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

## **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre le retournement des véhicules de service.

Article UL 4 – Desserte par les réseaux

---

### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement des eaux usées :**

*Dans les secteurs prévus en assainissement collectif au document graphique du zonage d'assainissement de la commune (Pièce n°5.2.5 du dossier):*

- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans l'attente de la mise en place du réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des constructions et installations projetés devra permettre le raccordement au réseau d'assainissement collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Dans les secteurs prévus en assainissement non collectif au document graphique du zonage d'assainissement de la commune (Pièce n°5.2.5 du dossier):

- Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article UL 5 – Superficie minimale des terrains

---

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement non collectif le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

---

**Dispositions générales**

1. En dehors des parties agglomérées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées

- à une distance au moins égale à 40 m mesurés par rapport à l'axe de l'A64. Cette distance minimale est portée à 50 m pour les constructions à usage d'habitation.
- à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe des RD 817, RD 933, RD 947 et des projets de voies de contournement Est (liaison RD 817–RD933 et liaison RD933–RD947) et Sud-Est (liaison RD9–RD 947). Cette distance minimale est portée à 35 m pour les constructions à usage d'habitation.

2. A l'intérieur des parties agglomérées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m mesurés par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

3. Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- en cas d'extension mesurée de constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, ou si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

4. Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liés à l'utilisation de la force motrice de l'eau, ni aux ouvrages de franchissement et de protection.

Dans l'hypothèse où le territoire communal dispose d'ouvrages de protection, non pris en compte dans les études hydrauliques du **PPRi**, une bande inconstructible égale à 100 fois la hauteur de l'ouvrage de protection mesuré depuis le terrain naturel situé immédiatement derrière l'ouvrage (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF de l'ouvrage), dans la limite de l'étendue submersible.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourront soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie aux dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

## Article UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Une implantation à 2 m de la limite séparative est admise pour les annexes d'habitations, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières**

1/ Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

## Article UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

## Article UL 9 – Emprise au sol

---

Non réglementé.

## Article UL 10 – Hauteur des constructions

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du terrain naturel et :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansarde,
- l'acrotère pour un toit terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Prise en compte des hauteurs de niveau :

- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur, si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau,
- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte. Toutefois, dans ce dernier cas, il ne sera autorisé qu'un seul niveau sous toit (combles).

### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R + 1 + combles, ou équivalent pour les autres constructions.

### **Dispositions particulières**

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et les parties d'extension des constructions existantes à la date de publication du PLU et qui dépassent déjà ces hauteurs.

## Article UL 11 – Aspect extérieur des constructions

---

### **1) Restauration et aménagement du bâti ancien**

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti existant d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.

## **2) Bâti récent et nouveau**

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un parti pris architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un parti pris architectural visant une qualité de composition ainsi que l'utilisation de matériaux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables.

Ces constructions nouvelles d'architecture dite contemporaine ne sont pas soumises aux dispositions particulières du présent article, à l'exception des paragraphes A1, A2, B1, B2, B3, B5, B6 et D qui leur demeurent applicables.

### **A. Formes/Volumes des constructions**

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

### **B. Aspect des constructions**

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

B.5 Les teintes vives ou brillantes sont interdites sur les façades principales.

B.6 Le style architectural dit "chalet de montagne" (toit en saillie des façades et sur pignon, utilisation du bois comme motifs décoratifs, balcon à l'étage,..) est interdit.

### **C. Toitures des constructions**

C.1 Les toitures du volume principal des constructions devront être à 2 pans minimum et inclinées à 60% minimum.

C.2 Des toitures à un pan et des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les dépendances représentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et pour les constructions à usage autre qu'habitation.

- C.3 La couverture des toitures devra utiliser des tuiles plates en terre cuite, de teinte brun ou brun-rouge.  
Pour les constructions à usage autres qu'habitation, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.
- C.4 L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :
- la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les édifices publics,
  - des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faîtages, ...) en complément de la tuile plate,
  - la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.
- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## D. Clôtures

- D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 mètre, à partir du sol naturel, sauf en cas de terrain en pente. Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,60 m ;
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m environ surmonté d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre.
  - soit d'une clôture végétale doublé ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis l'espace public).

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

- D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m à partir du sol naturel. Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur plein,
  - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.
- D.3 Dans les espaces repérés par la mention "**Zone inondable définie par le PPRI**", les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.



## Article UL 12 - Stationnement

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les modalités d'application des normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les vélos à raison de 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo sont d'environ 2m<sup>2</sup> par place. Ces aires de stationnement vélos doivent être abritées, sécurisées et localisées à proximité immédiate de l'accès aux constructions.

### 5/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places

## Article UL 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1/ L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation arborée existante.

2/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

4/ L'article 7 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privés.

5/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, sauf impossibilité technique, et éventuellement complétées par des haies vives.

6/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum :

- 20% de la superficie totale des terrains d'une taille inférieure à 1000m<sup>2</sup>
- 30% de la superficie totale des terrains d'une taille égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

7/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UL 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

---

Non réglementé.

## CHAPITRE VI

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uy

#### Caractéristiques dominantes de la zone :

La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques, à l'exclusion de l'habitat. Sur le territoire d'Orthez – Ste Suzanne, cette zone correspond aux secteurs d'activités situés à proximité des principaux axes de circulation : le secteur de la route de Pau, le secteur d'activités diversifiées de la route de Bayonne, la zone des Saligues, la zone de Naude et la zone de Louis Route de Mont-de-Marsan.

**Le secteur Uy1** délimite la zone de Louis, réservée aux activités industrielles et artisanales.

**Le secteur Uy2** concerne plus spécifiquement le site du centre de traitement des déchets ménagers, destiné à l'accueil de bâtiments et d'équipements publics.

#### Rappel : secteurs de règlement de la ZPPAUP s'appliquant sur ces zones :

Enveloppes 2 et 3

Une partie de la zone Uy est concernée par le risque d'inondation. Les terrains affectés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique : les dispositions du PPRi s'y appliquent (voir pièce Annexe 5.1.3 du dossier PLU).

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

#### Article Uy 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. L'aménagement et l'extension des terrains de camping.
4. Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles admises sous conditions.
5. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRi**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRi (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

## Article Uy 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

**Dans l'ensemble de la zone**, sont admises les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :

- d'une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> ;
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
2. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
  3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**Dans le secteur Uy1, sont admis sous conditions :**

1. Les locaux commerciaux à condition que l'activité commerciale ne soit pas exercée à la fois, à titre principal et en direction des particuliers.
2. Les constructions à usage de service liées au fonctionnement de la zone.
3. Les bureaux directement liés et annexés à un établissement implanté dans la zone.

**Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Zone inondable définie par le PPRI» :**

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

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

### Article Uy 3 – Accès et voiries

---

#### **Accès - Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

#### **Conditions d'accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. Tout nouvel accès sur la RD 817, les RD 9, 415, 933, 23 et 947 est interdit en dehors des périmètres d'agglomération délimités en application du Code de la Route.

**Voirie - définition**

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

**Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures extérieures du dispositif de retournement.

**Article Uy 4 – Desserte par les réseaux**

---

**Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, conformément aux réglementations en vigueur.

*Dans les secteurs prévus en assainissement collectif au document graphique du zonage d'assainissement de la commune (Pièce n°5.2.5 du dossier):*

- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans l'attente de la mise en place du réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des constructions et installations projetés devra permettre le raccordement au réseau d'assainissement collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

*Dans les secteurs prévus en assainissement non collectif au document graphique du zonage d'assainissement de la commune (Pièce n°5.2.5 du dossier):*

- Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration, la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet.

**Electricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision -**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

## Article Uy 5 – Superficie minimale des terrains

---

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement non collectif le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

## Article Uy 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Dispositions générales**

**1. En dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées

- à une distance au moins égale à 40 m mesurés par rapport à l'axe de l'A64. Cette distance minimale est portée à 50 m pour les constructions à usage d'habitation.
- à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe des RD 817, RD 933, RD 947 et des projets de voies de contournement Est (liaison RD 817–RD933 et liaison RD933–RD947) et Sud-Est (liaison RD9–RD 947). Cette distance minimale est portée à 35 m pour les constructions à usage d'habitation.

**2. A l'intérieur des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m mesurés par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

**3. Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :**

- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- en cas d'extension mesurée de constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, ou si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent, à condition de ne pas aggraver l'état existant.



4. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction à usage d'habitation ou de bureaux devra être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite légale du chemin de fer.

5. Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liés à l'utilisation de la force motrice de l'eau, ni aux ouvrages de franchissement et de protection.

Dans l'hypothèse où le territoire communal dispose d'ouvrages de protection, non pris en compte dans les études hydrauliques du **PPRI**, une bande inconstructible égale à 100 fois la hauteur de l'ouvrage de protection mesuré depuis le terrain naturel situé immédiatement derrière l'ouvrage (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF de l'ouvrage), dans la limite de l'étendue submersible.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourront soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie aux dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article Uy 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Dispositions générales**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
2. Les constructions destinées aux activités de bureaux, commerces et liés aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.
3. Les constructions destinées aux activités de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 m mesurés par rapport aux limites de la zone Uy jouxtant une zone à vocation principale d'habitation, une zone naturelle ou une parcelle occupée par une habitation, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

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

---

Non réglementé.

## Article Uy 9 – Emprise au sol

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 60% du terrain.

## Article Uy 10 – Hauteur des constructions

---

### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, etc.

### **Hauteur absolue**

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

### **Dispositions particulières**

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Article Uy 11 – Aspect extérieur des constructions

---

### **A. Façades et toitures des constructions**

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.
- A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits et être traités avec un bardage bois.
- A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).
- A.6 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- A.7 Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- A.8 Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité.
- A.9 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- A.10 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- A.11 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

### **B. Clôtures**

- B.1 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.
- B.2 Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

- B.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.
- B.4 Dans les espaces repérés par la mention "**Zone inondable définie par le PPRI**", les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

#### Article Uy 12 - Stationnement

---

- 1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
- 2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.
- 3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les modalités d'application des normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.
- 4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les vélos à raison de 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo sont d'environ 2m<sup>2</sup> par place. Ces aires de stationnement vélos doivent être abritées, sécurisées et localisées à proximité immédiate de l'accès aux constructions.

## 5/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
3. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> surface de plancher
4. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Industrie*	Par tranche entamée de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
6. Entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
7. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

\* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

### Article Uy 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1/ L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation arborée existante.

2/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

4/ L'article 7 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privatifs.

5/ Les éléments repérés au document graphique par la mention "**haie bocagère à préserver**" devront être maintenus, entretenus et confortés. L'aménagement de voie de circulation est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la haie.

6/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

7/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum :

- 5% de la superficie totale des terrains d'une taille inférieure à 5000m<sup>2</sup>
- 10% de la superficie totale des terrains d'une taille égale ou supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

8/ Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

9/ Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article Uy 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

---

Non règlementé



## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

### **ZONES À URBANISER**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

#### **Caractère dominant de la zone**

La zone 1AU est une zone insuffisamment, ou non équipée, destinée à l'urbanisation organisée à court et moyen terme.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

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

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les exploitations agricoles
5. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

---

## Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

### **A. Conditions de l'urbanisation**

- 1/ Surface minimale d'opération : **chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare**. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat ou de la zone.
- 2/ La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 3/ La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
- 4/ Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).
- 5/ Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- 6/ La défense incendie du projet doit être assurée.

### **B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales**

**Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :**

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux garages, chaufferies, travail du bois et des métaux, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosions, etc ...),
  - qu'ils n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables supérieures à celles couramment admises dans un quartier comparable,
  - qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants.
4. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

5. Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Servitude de mixité de l'habitat**", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter **au minimum 30% de logements sociaux** suivant les conditions définies ci-dessous :
- Cette obligation s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
    - o Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.
    - o Ce pourcentage s'applique au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur.
  - L'ensemble de ces logements sociaux fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
  - 30% des logements ou de la surface de plancher destinée à l'habitat devront être affectés à la réalisation logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente) ou en accession aidée.
6. Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 et repérés aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâti rural protégé**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
- Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 123-1-5° du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
  - Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
  - L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
  - En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
  - Si une reconstruction ou rénovation s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
  - Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

**Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :**

1. Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatibles avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
2. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes.

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

### Article 1AU 3 – Accès et voiries

#### **Accès - Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

#### **Conditions d'accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

### **Voirie - définition**

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres, aire de retournement non comprise.
6. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les ***Orientations d'Aménagement*** définies pour la zone.
7. Les liaisons piétonnes et deux-roues repérées aux Orientations d'Aménagement devront présenter une emprise minimale de 2 mètres.

---

## Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

---

### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration, la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet.

---

## Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains

---

Non réglementé.

---

## Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1/ Les constructions et installations pourront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et une distance maximale de 15 m mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies existantes à modifier ou à créer, selon le parti d'aménagement retenu dans le cadre des opérations de construction ou d'aménagement.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement définies pour la zone.

3/ Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liés à l'utilisation de la force motrice de l'eau, ni aux ouvrages de franchissement et de protection. De même, cette disposition ne s'applique pas aux noues de gestion des eaux pluviales.

Dans l'hypothèse où le territoire communal dispose d'ouvrages de protection, non pris en compte dans les études hydrauliques du **PPRI**, une bande inconstructible égale à 100 fois la hauteur de l'ouvrage de protection mesuré depuis le terrain naturel situé immédiatement derrière l'ouvrage (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF de l'ouvrage), dans la limite de l'étendue submersible.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Dispositions générales**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Une implantation à 2 m de la limite séparative est admise pour les annexes d'habitations, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.



## Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 10 mètres. Cependant cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

## Article 1AU 9 – Emprise au sol

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

## Article 1AU 10 – Hauteur des constructions

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du terrain naturel et :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansarde,
- l'acrotère pour un toit terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Prise en compte des hauteurs de niveau :

- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur, si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau,
- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte. Toutefois, dans ce dernier cas, il ne sera autorisé qu'un seul niveau sous toit (combles).

### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + combles ou attiques.

### **Dans les zones 1AU Plaisance et Pe-de-Coste :**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + combles ou attiques.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

---

### **1) Restauration et aménagement du bâti ancien**

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti existant d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.

#### **Bâti rural protégé**

Les travaux de réhabilitation, de restauration et d'extension des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention en légende "**Bâti rural protégé**", devront assurer la préservation du caractère originel des constructions.

Les volets roulants sont interdits.

La création de vérandas est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.

La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la construction d'origine.

Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal)

La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable de ton Pays).

L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

## **2) Bâti récent et nouveau**

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un parti pris architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un parti pris architectural visant une qualité de composition ainsi que l'utilisation de matériaux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables.

Ces constructions nouvelles d'architecture dite contemporaine ne sont pas soumises aux dispositions particulières du présent article, à l'exception des paragraphes A1, A2, B1, B2, B3, B5, B6 et D qui leur demeurent applicables.

### **A. Formes/Volumes des constructions**

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

### **B. Aspect des constructions**

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

B.5 Les teintes vives ou brillantes sont interdites sur les façades principales.

B.6 Le style architectural dit "chalet de montagne" (toit en saillie des façades et sur pignon, utilisation du bois comme motifs décoratifs, balcon à l'étage,..) est interdit.

## C. Toitures des constructions

- C.1 Les toitures du volume principal des constructions devront être à 2 pans minimum et inclinées à 60% minimum.
- C.2 Des toitures à un pan et des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les dépendances représentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- C.3 La couverture des toitures devra utiliser des tuiles plates en terre cuite, de teinte brun ou brun-rouge.  
Pour les constructions à usage autres qu'habitation, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.
- C.4 L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :
- la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les édifices publics,
  - des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faitages, ...) en complément de la tuile plate,
  - la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.
- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## D. Clôtures

- D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 mètre à partir du sol naturel, sauf en cas de terrain en pente. Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,60 m ;
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m environ surmonté d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre.
  - soit d'une clôture végétale doublé ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis l'espace public).

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m à partir du sol naturel. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

#### Article 1AU 12 - Stationnement

---

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les modalités d'application des normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les vélos à raison de 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo sont d'environ 2m<sup>2</sup> par place. Ces aires de stationnement vélos doivent être abritées, sécurisées et localisées à proximité immédiate de l'accès aux constructions.

5/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre des places de stationnement accessibles et destinées aux visiteurs, à raison de 1 place par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 5/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher

## Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.

2/ L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation arborée existante.

3/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

4/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

5/ L'article 7 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privatifs.

6/ Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

7/ Les éléments repérés au document graphique par la mention "**haie bocagère à préserver**" devront être maintenus, entretenus et confortés. L'aménagement de voie de circulation est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la haie.

8/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de sa superficie totale.

Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

9/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 12% de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées d'une largeur égale à 2 mètres au moins accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 12 % de la superficie globale des terrains d'assiette des opérations.

10/ Les aires de stationnement seront fragmentées en plates formes de 600 m<sup>2</sup> maximum entourées de bandes végétalisées de 2 mètres de large. Ces bandes seront plantées sous forme de buissons mélangeant arbres et arbustes d'essences locales.

11/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

---

Le COS est fixé à 0,8.

#### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics.

La reconstruction sur place ou le réaménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.



## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUy

#### Caractère dominant de la zone

La zone AUy est une zone insuffisamment, ou non équipée, destinée à l'urbanisation organisée à court et moyen terme, pour l'accueil d'activités économiques de toute nature.

La zone AUy comporte deux secteurs de zone :

- **Un secteur AUy1** destinée principalement aux activités industrielles et artisanales où les constructions à destination de commerce et de bureaux sont soumises à des conditions.
- **Un secteur AUy2** correspondant à la zone d'activités intercommunale « Naude – Plaine des Bois » destinée à l'accueil de toutes activités liées aux constructions durables.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

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

Article AUy 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

---

## Article AUy 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

### **A. Conditions de l'urbanisation**

- 1/ La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 2/ La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
- 3/ Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).
- 4/ Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- 5/ La défense incendie du projet doit être assurée.

### **B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales**

#### **Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :**

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'il s'agisse d'un logement de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
  - d'une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>.
- 4. Dans les secteurs AUy1 et AUy2, sont admis sous conditions :**
  1. Les locaux commerciaux à condition que l'activité commerciale ne soit pas exercée à la fois, à titre principal et en direction des particuliers.
  2. Les constructions à usage de service liées au fonctionnement de la zone.
  3. Les bureaux directement liés et annexés à un établissement implanté dans la zone.

**Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article**, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatibles avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

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

### Article AUy 3 – Accès et voiries

---

#### **Accès - Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

#### **Conditions d'accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucun accès, bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. La création de nouveaux accès sur le contournement Est (liaison RD 817–RD933 et liaison RD933–RD947) est interdite.

**Voirie - définition**

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

**Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les ***Orientations d'Aménagement*** définies pour la zone.

## Article AUy 4 – Desserte par les réseaux

**Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration, la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet.

---

**Article AUy 5 – Superficie minimale des terrains**


---

Non réglementé.

---

**Article AUy 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**


---

1/ Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres mesurés par rapport à l'axe du Contournement Est (liaison RD 817–RD933).

2/ Toute construction ou installation doit être édifiée avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux limites d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

3/ Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liés à l'utilisation de la force motrice de l'eau, ni aux ouvrages de franchissement et de protection. De même, elle ne s'applique pas aux fossés peu profonds de collecte des eaux pluviales (noues).

Dans l'hypothèse où le territoire communal dispose d'ouvrages de protection, non pris en compte dans les études hydrauliques du **PPRI**, une bande inconstructible égale à 100 fois la hauteur de l'ouvrage de protection mesuré depuis le terrain naturel situé immédiatement derrière l'ouvrage (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF de l'ouvrage), dans la limite de l'étendue submersible.

**Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

## Article AUy 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Dispositions générales**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
2. Les constructions à usage d'activités économiques devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 m mesurés par rapport aux limites de la zone AUy jouxtant une zone à vocation principale d'habitation, une zone naturelle ou une parcelle occupée par une habitation, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer.

### **Dispositions particulières**

1. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

## Article AUy 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

## Article AUy 9 – Emprise au sol

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

---

## Article AUy 10 – Hauteur des constructions

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

### **Dispositions générales**

Dans le secteur AUy1, les hauteurs ne sont pas réglementées.

Dans le reste de la zone, la hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, est fixée à 12 m.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

---

## Article AUy 11 – Aspect extérieur des constructions

---

### **Dispositions générales**

#### **A. Façades et toitures des constructions**

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.
- A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

- A.6 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- A.7 Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- A.8 Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.
- A.9 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- A.10 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- A.11 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

## **B. Clôtures**

- B.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- B.2. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
- B.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

## Article AUy 12 - Stationnement

---

- 1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
- 2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.
- 3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les modalités d'application des normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.



4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les vélos à raison de 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo sont d'environ 2m<sup>2</sup> par place. Ces aires de stationnement vélos doivent être abritées, sécurisées et localisées à proximité immédiate de l'accès aux constructions.

## 5/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
3. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> surface de plancher
4. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Industrie*	Par tranche entamée de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
6. Entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
7. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

\* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

---

## Article AUy 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

---

1/ L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.

2/ L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation arborée existante.

3/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

4/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

5/ L'article 7 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privatifs.

6/ Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

7/ Les éléments repérés au document graphique par la mention "**haie bocagère à préserver**" devront être maintenus, entretenus et confortés. L'aménagement de voie de circulation est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la haie.

8/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de sa superficie totale.

Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

9/ Les marges de recul imposées aux constructions par rapport aux limites d'emprise des voies existantes ou à créer ou par rapport aux limites de la zone AUy jouxtant une zone à vocation principale d'habitation, une zone naturelle ou une parcelle occupée par une habitation devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, par la réalisation d'une surface enherbée plantée.

10/ Les aires de stationnement seront fragmentées en plates formes de 600 m<sup>2</sup> maximum entourées de bandes végétalisées de 2 mètres de large. Ces bandes seront plantées sous forme de buissons mélangeant arbres et arbustes d'essences locales.

11/ Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

12/ Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article AUy 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

---

Non réglementé.

## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

#### Caractère dominant de la zone

La zone 2AU est une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat. La zone 2AU n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU comprend **un secteur 2AU<sub>p</sub>** correspond au périmètre de projet autour de l'ancien site de la Papeterie des Gaves où un projet d'Ecoquartier est à l'étude.

Une partie de la zone 2AU est concernée par le risque d'inondation. Les terrains affectés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique : les dispositions du PPRi s'y appliquent (voir pièce Annexe 5.1.3 du dossier PLU).

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

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

Article 2AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

1/ Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3/ Les opérations prévues en emplacement réservé.

4/ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRi**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRi (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

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

Articles 2AU 3 à 2AU 5

---

Non réglementés.

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

---

1/ Toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites d'emprise publique des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

2/ Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction à usage d'habitation ou de bureaux devra être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite légale du chemin de fer.

3/ Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liés à l'utilisation de la force motrice de l'eau, ni aux ouvrages de franchissement et de protection. De même, elle ne s'applique pas aux fossés peu profonds de collecte des eaux pluviales (noues).

Dans l'hypothèse où le territoire communal dispose d'ouvrages de protection, non pris en compte dans les études hydrauliques du **PPRi**, une bande inconstructible égale à 100 fois la hauteur de l'ouvrage de protection mesuré depuis le terrain naturel situé immédiatement derrière l'ouvrage (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF de l'ouvrage), dans la limite de l'étendue submersible.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

1/ A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Articles 2AU 8 à 2AU 13

---

Non réglementés.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 2 AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

---

Non réglementé.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE AGRICOLE**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

#### Caractère dominant de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

Rappel : secteurs de règlement de la ZPPAUP s'appliquant dans cette zone :  
enveloppe 1, 2, 3, et 4

Une partie de la zone A est concernée par le risque d'inondation. Les terrains affectés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique : les dispositions du PPRi s'y appliquent (voir pièce Annexe 5.1.3 du dossier PLU).

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

---

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A 2.

Les centrales de productions d'électricité (centrale photovoltaïque au sol, éolien).



## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

1/ Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

2/ Les constructions et installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme.

3/ Les aires naturelles de camping soumis à déclaration, à condition d'être liées à l'activité agricole.

4/ Les habitations des personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme :

- à 50 m maximum,
- lorsque le logement est justifié par une activité d'élevage relevant de la réglementation des installations classées, il peut s'implanter à l'intérieur du périmètre de protection généré par le bâtiment relevant de l'ICPE,
- dans les deux cas cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques.

5/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain d'implantation.

6/ Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

7/ Dans les espaces repérés par la mention « **Périmètre de captage d'eau potable** » sont uniquement admis les constructions et installations liées à l'entretien et à l'exploitation des ressources en eau potable. Les constructions autorisées par le règlement du présent chapitre et qui requièrent un système d'assainissement, sont autorisées sous réserve de se raccorder au réseau d'assainissement collectif (les installations d'assainissement non collectif sont interdites sur les terrains couverts par le périmètre de protection rapproché).

8/ Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole, les changements de destination à usage d'habitation, les travaux de réhabilitation ou d'extension des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 et repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Bâti rural protégé** " sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 123-1-5° du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
- Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
- L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
- En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
- Si une reconstruction ou rénovation s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
- Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

9/ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

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

### Article A 3 - Accès et voiries

---

#### **Accès - Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

#### **Conditions d'accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
5. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

**Voirie - définition**

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

**Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

---

**Article A 4 – Desserte par les réseaux**

---

**Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration, la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet.

**Article A 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Non réglementé.

**Articles A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Dispositions générales**

1. En dehors des parties agglomérées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées

- à une distance au moins égale à 40 m mesurés par rapport à l'axe de l'A64. Cette distance minimale est portée à 50 m pour les constructions à usage d'habitation.
- à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe des RD 817, RD 933, RD 947 et des projets de voies de contournement Est (liaison RD 817–RD933 et liaison RD933–RD947) et Sud-Est (liaison RD9–RD 947). Cette distance minimale est portée à 35 m pour les constructions à usage d'habitation.
- à une distance au moins égale à 15 m mesurés par rapport à l'axe des RD 23, RD 46, RD 56 et RD 415.

2. A l'intérieur des parties agglomérées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m mesurés par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

3. Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- en cas d'extension mesurée de constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, ou si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

4. Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liés à l'utilisation de la force motrice de l'eau, ni aux ouvrages de franchissement et de protection.

Dans l'hypothèse où le territoire communal dispose d'ouvrages de protection, non pris en compte dans les études hydrauliques du **PPRi**, une bande inconstructible égale à 100 fois la hauteur de l'ouvrage de protection mesuré depuis le terrain naturel situé immédiatement derrière l'ouvrage (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF de l'ouvrage), dans la limite de l'étendue submersible.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourront soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie aux dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

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

---

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

---

Non réglementé.

Article A 9 – Emprise au sol

---

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

---

**Mode de calcul :**

1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.
2. Les ouvrages techniques de très petite emprise tels que cheminées, antennes, sont exclus du calcul de hauteur.

**Hauteur absolue :**

- 1/ La hauteur maximale est limitée à 10 m au point le plus haut de la construction.
- 2/ Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (silo, cuve viticole,...).

---

## Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

---

### 1) Restauration et aménagement du bâti ancien

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti existant d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.

#### Bâti rural protégé

Les travaux de réhabilitation, de restauration et d'extension des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention en légende "**Bâti rural protégé**", devront assurer la préservation du caractère originel des constructions.

Les volets roulants sont interdits.

La création de vérandas est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.

La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la construction d'origine.

Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal)

La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable de ton Pays).

L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

### 2) Bâti récent et nouveau

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un parti pris architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un parti pris architectural visant une qualité de composition ainsi que l'utilisation de matériaux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables.

Ces constructions nouvelles d'architecture dite contemporaine ne sont pas soumises aux dispositions particulières du présent article, à l'exception des paragraphes A1, A2, B1, B2, B3, B5, B6 et D qui leur demeurent applicables.



## **A. Formes/Volumes des constructions**

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

## **B. Aspect des constructions**

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

B.5 Les teintes vives ou brillantes sont interdites sur les façades principales.

B.6 Le style architectural dit "chalet de montagne" (toit en saillie des façades et sur pignon, utilisation du bois comme motifs décoratifs, balcon à l'étage,..) est interdit.

## **C. Toitures des constructions**

C.1 Les toitures du volume principal des constructions devront être à 2 pans minimum et inclinées à 60% minimum.

C.2 Des toitures à un pan et des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les dépendances représentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et pour les constructions à usage autre qu'habitation.

C.3 La couverture des toitures devra utiliser des tuiles plates en terre cuite, de teinte brun ou brun-rouge.

Pour les constructions à usage autres qu'habitation, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.

C.4 L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :

- la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les édifices publics,
- des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faîtages, ...) en complément de la tuile plate,
- la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.

- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **D. Clôtures autres qu'agricoles**

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 mètre à partir du sol naturel, sauf en cas de terrain en pente. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,60 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m environ surmonté d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre.
- soit d'une clôture végétale doublé ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis l'espace public).

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m à partir du sol naturel. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

D.3 Dans les espaces repérés par la mention "**Zone inondable définie par le PPRI**", les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

## Article A 12 – Stationnement des véhicules

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

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m<sup>2</sup> y compris l'accès.

3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les modalités d'application des normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

### 4/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

---

### Article A 13 – Espaces libres et plantations et Espaces Boisés Classés

---

1/ L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation arborée existante.

2/ Les espaces repérés au document graphique par la mention "**espace boisé classé à conserver ou à créer**", sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. 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 de boisements.

4/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

5/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

6/ L'article 7 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privés.

7/ Les éléments repérés au document graphique par la mention "**haie bocagère à préserver**" devront être maintenus, entretenus et confortés. L'aménagement de voie de circulation est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la haie.

8/ Les abords des fossés et ruisseaux ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.

9/ Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

---

Sans objet.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

### **NATURELLE ET FORESTIÈRE**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

#### Caractère dominant de la zone

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

Plusieurs.

La constructibilité y est limitée pour préserver les caractéristiques de la zone N.

La zone N comprend plusieurs secteurs de zone :

- un **secteur Nh** qui couvre des constructions dispersées qu'il n'est pas envisagé de renforcer.
- un **secteur Ns** qui couvre les espaces naturels les plus sensibles dont les périmètres Natura 2000 localisés sur la commune.
- un **secteur NL** qui correspond aux sites adaptés, de par leur situation, leur environnement ou leur utilisation actuelle, à permettre des occupations réglementées de santé, sports, loisirs ou tourisme.
- un **secteur Na** destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- un **secteur Np** destiné à la création d'un établissement de santé (Préville).

Une partie de la zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains affectés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique : les dispositions du PPRi s'y appliquent (voir pièce Annexe 5.1.3 du dossier PLU).

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone N**, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N2.

---

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**1/ Sont admis dans toute la zone N à l'exception du secteur Ns**, sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.

Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.

Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur de zone.

La pratique du camping sur les terrains aménagés à cet effet.

**2/ Sont uniquement admis dans les secteurs Ns :**

L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le milieu naturel.

**3/ Sont admis dans le secteur Nh :**

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU : l'extension de ces bâtiments sera limitée à 50% de la surface de plancher existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. Le calcul des surfaces d'extension autorisées se fait à partir de la surface existante de la construction au moment de l'entrée en vigueur du PLU. La possibilité d'extension de 60 m<sup>2</sup> maximum ne joue qu'une seule fois.

Les nouvelles constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve :

- qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation et incluse dans le contour du secteur Nh.
- qu'elles présentent une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**4/ Dans les espaces repérés aux documents graphique par la mention « Périmètre de captage d'eau potable »** sont admis les constructions et installations liées à l'entretien et à l'exploitation des ressources en eau potable. Les constructions autorisées par le règlement du présent chapitre et qui requièrent un système d'assainissement, sont autorisées sous réserve de se raccorder au réseau d'assainissement collectif (les installations d'assainissement non collectif sont interdites sur les terrains couverts par le périmètre de protection rapproché).

**5/ Sont admis dans le secteur NL :**

Les aménagements et équipements de sports et loisirs de plein air, ainsi que les constructions destinées aux services communs de ces installations, les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations.

Les aires naturelles de camping et de caravanning, ainsi que les habitations légères de loisirs, les projets collectifs de jardins familiaux et les abris qui y sont liés.

**6/ Sont admis dans le secteur Np,** les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements collectifs de santé.

**7/ Sont admis dans le secteur Na,** les occupations et utilisations du sol liés aux programmes d'habitat adapté ou aux aménagements d'aire de passage destinés à l'accueil des gens du voyage (logements, annexes, locaux sanitaires et techniques, aires de stationnement, ..).

**8/ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Zone inondable définie par le PPRI»,** les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).



8/ Les changements de destination à usage d'habitation, les travaux de réhabilitation ou d'extension des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 et repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Bâti rural protégé** " sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 123-1-5° du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
- Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
- L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
- En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
- Si une reconstruction ou rénovation s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
- Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

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

Article N 3 - Accès et voiries

---

### **Accès - Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

**Conditions d'accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
6. La création de nouvel accès direct sur le réseau routier départemental est interdite.

**Voirie - définition**

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

**Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

#### Article N 4 – Desserte par les réseaux

---

##### **Eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

##### **Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, conformément aux réglementations en vigueur.

##### *Dans les secteurs prévus en assainissement collectif au document graphique du zonage d'assainissement de la commune (Pièce n°5.2.5 du dossier):*

- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans l'attente de la mise en place du réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des constructions et installations projetés devra permettre le raccordement au réseau d'assainissement collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

##### *Dans les secteurs prévus en assainissement non collectif au document graphique du zonage d'assainissement de la commune (Pièce n°5.2.5 du dossier):*

- Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration, la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet.

**Article N 5 – Superficie minimale des terrains**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement non collectif le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

**Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1/ Les constructions et installations nouvelles devront être implantées :**

- A une distance au moins égale à 40 m mesurés par rapport à l'axe de l'A64. Cette distance minimale est portée à 50 m pour les constructions à usage d'habitation.
- A une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe des RD 817, RD 933, RD 947 et des projets de voies de contournement Est (liaison RD 817–RD933 et liaison RD933–RD947) et Sud-Est (liaison RD9–RD 947). Cette distance minimale est portée à 35 m pour les constructions à usage d'habitation.
- A une distance au moins égale à 15 m mesurés par rapport à l'axe des RD 23, RD 46, RD 56 et RD 415.
- A une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile.
- A une distance au moins égale à 8 mètres mesurés par rapport à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.

2/ Les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liés à l'utilisation de la force motrice de l'eau, ni aux ouvrages de franchissement et de protection. De même, elle ne s'applique pas aux fossés peu profonds de collecte des eaux pluviales (noues).

Dans l'hypothèse où le territoire communal dispose d'ouvrages de protection, non pris en compte dans les études hydrauliques du **PPRi**, une bande inconstructible égale à 100 fois la hauteur de l'ouvrage de protection mesuré depuis le terrain naturel situé immédiatement derrière l'ouvrage (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF de l'ouvrage), dans la limite de l'étendue submersible.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourront soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie aux dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

## Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

---

Non réglementé.

## Article N 9 – Emprise au sol

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

#### **Dans le secteur Na :**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 2% de la superficie du terrain.

#### **Dans le secteur Np :**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

## Article N 10 – Hauteur des constructions

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du terrain naturel et :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansarde,
- l'acrotère pour un toit terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Prise en compte des hauteurs de niveau :

- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur, si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau,
- le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte. Toutefois, dans ce dernier cas, il ne sera autorisé qu'un seul niveau sous toit (combles).

### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R + 1 + combles, ou équivalent pour les autres constructions.

### **Dispositions particulières**

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et les parties d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui dépassent déjà ces hauteurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

---

## Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

---

### 1) Restauration et aménagement du bâti ancien

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti existant d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.

#### Bâti rural protégé

Les travaux de réhabilitation, de restauration et d'extension des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention en légende "**Bâti rural protégé**", devront assurer la préservation du caractère originel des constructions.

Les volets roulants sont interdits.

La création de vérandas est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.

La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la construction d'origine.

Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal)

La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable de ton Pays).

L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

### 2) Bâti récent et nouveau

Les constructions destinées à l'habitation pourront employer :

- 1) soit un parti pris architectural traditionnel respectant les dispositions du présent article ;
- 2) soit un parti pris architectural visant une qualité de composition ainsi que l'utilisation de matériaux visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables.

Ces constructions nouvelles d'architecture dite contemporaine ne sont pas soumises aux dispositions particulières du présent article, à l'exception des paragraphes A1, A2, B1, B2, B3, B5, B6 et D qui leur demeurent applicables.



## **A. Formes/Volumes des constructions**

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

## **B. Aspect des constructions**

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

B.5 Les teintes vives ou brillantes sont interdites sur les façades principales.

B.6 Le style architectural dit "chalet de montagne" (toit en saillie des façades et sur pignon, utilisation du bois comme motifs décoratifs, balcon à l'étage,..) est interdit.

## **C. Toitures des constructions**

C.1 Les toitures du volume principal des constructions devront être à 2 pans minimum et inclinées à 60% minimum.

C.2 Des toitures à un pan et des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les dépendances représentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et pour les constructions à usage autre qu'habitation.

C.3 La couverture des toitures devra utiliser des tuiles plates en terre cuite, de teinte brun ou brun-rouge.

Pour les constructions à usage autres qu'habitation, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.

- C.4 L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :
- la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les édifices publics,
  - des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faîtages, ...) en complément de la tuile plate,
  - la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.
- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## D. Clôture

### s

- D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 mètre à partir du sol naturel, sauf en cas de terrain en pente. Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,60 m ;
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m environ surmonté d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre.
  - soit d'une clôture végétale doublé ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis l'espace public).

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie et les enduits seront de teinte traditionnelle, choisie dans la gamme définie par la ZPPAUP.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

- D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m à partir du sol naturel. Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur plein,
  - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

- D.3 Dans les espaces repérés par la mention "**Zone inondable définie par le PPRi**", les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

## Article N 12 – Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

3/ L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les modalités d'application des normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

### 4/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
3. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

---

### Article N 13 – Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés

---

- 1/ L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation arborée existante.
- 2/ La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
- 3/ Les espaces repérés au document graphique par la mention "**espace boisé classé à conserver ou à créer**", sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. 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 de boisements.
- 4/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
- 5/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
- 6/ L'article 7 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privés.
- 7/ Les éléments repérés au document graphique par la mention "**haie bocagère à préserver**" devront être maintenus, entretenus et confortés. L'aménagement de voie de circulation est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la haie.
- 8/ Les abords des fossés, ruisseaux, et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

---

Non réglementé.