Bassussarry

Département des Pyrénées Atlantiques

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1- Rapport de présentation

2- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

3- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

4- Règlement écrit

5- Document graphique

6- Annexes

Révision du PLU

prescrite le : 9 avril 2013

arrêtée le :

approuvée le :

agence escoffier

Immeuble Pont d'Aquitaine
Rue Cantelaudette
33310 Lormont
t. : +33 (0) 556 777 668
f. : +33 (0) 556 777 510
@ : escoffier.urba@wanadoo.fr

Sommaire

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

TITRE 2 DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES 14

TITRE 3 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES 23

TITRE 4 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES À URBANISER 40

TITRE 5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ÀUX ZONES AGRICOLES 47

TITRE 6 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 51

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions générales du PLU

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Bassussarry (département du Pays Basque) à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Article 2 :Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.101-1, 101-2, L151-1et suivants du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones et secteurs couvert par le plan.

Tous travaux, constructions, aménagements, changements de destination, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations, opérations et travaux divers réalisés sur des terrains ou partie de terrain localisés dans l'une ou l'autre des zones délimitées au(x) document(s) graphique(s) doivent être conformes au présent règlement.

Les lois et autres règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, notamment :

1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ou l'occupation du sol, créées en application de législations spécifiques et mentionnées en annexe du PLU ;

2) Les dispositions de l'article L421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

3) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
- l'article R111-2, relatif à la salubrité et la sécurité publique,
- l'article R111-4, relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- l'article R111-26, relatifs à la prise en compte des préoccupations d'environnement,
- l'article R111-27, relatifs à la prise en compte des préoccupations d'ordre esthétiques, patrimoniales, historiques ou architecturales.

4) Le corpus législatif en vigueur,

5) Les dispositions relatives à l'isolation acoustique des bâtiments : les constructions doivent se soumettre aux prescriptions et normes d'isolation acoustique en vigueur définies au titre du classement des infrastructures terrestres et plus particulièrement aux dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, reprises en annexe du plan ;

6) Les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux zones où s'applique le droit de préemption urbain, en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

7) Les dispositions de la règlementation sanitaire en vigueur ;

8) Les dispositions relatives aux règles d'urbanisme spécifiques des lotissements de plus de dix ans, si le maintien des règles a été demandé pour la majorité des co-lotis, conformément aux articles L 422-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9) Les dispositions de l'article L111-5-2 du Code de l'Urbanisme permettant à l'autorité compétente de s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

10) Les dispositions de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme qui autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sauf si le présent règlement en dispose autrement.

11) Les dispositions de l'article L153-11, L123-6, L424-1, L600-9 et R151-52 relatif au sursis à statuer.

12) Les dispositions de l'article L111-6 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.

13) Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, relatif à la construction (en zone U et AU) sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. L'ensemble du projet est alors apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article 3 : Division du territoire communal en zones

I - LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN :

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, délimitées aux documents graphiques.

1°) ***Zones urbaines*** dites « zones U » qui recouvrent les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U, qui est :

- ZONE UA, zone d'habitat dense du centre-bourg.

- ZONE UB, zone d'habitat de densité moyenne. Elle comprend un sous-secteur UBi, soumis aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique et dont les dispositions sont annexées au PLU ;

- ZONE UC, zone d'habitat peu dense. Elle comprend différents sous-secteurs :
  - UCa au sein duquel l'assainissement autonome est autorisé ;
  - UC1, correspond au Hameau de Benoît 2, soumis aux dispositions du document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

- ZONE UY, zone à vocationd'activité industrielles, artisanale et commerciale. Elle comprend différents sous-secteurs :
  - UYi, soumis aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique et dont les dispositions sont annexées au PLU ;
  - UYg, correspond à zone consacrée à la pratique sportive du golf.

2°) ***Zones naturelles*** dites « zones N » qui recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, 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 écologiques, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N, qui est :

- ZONE N, zone équipée ou non, protégée pour la qualité de ses paysages. Elle comprend différents sous-secteurs :
  - Ni : zone naturelle soumise aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique et dont les dispositions sont annexées au PLU ;
  - Nei : zone d'activités équestres soumise aux inondations de la Nive ;
  - Np : zone naturelle patrimoniale (Natura 2000, ZNIEFF, ENS du département et réservoirs de biodiversité) ;
  - Npi : zone naturelle patrimoniale (Natura 2000, ZNIEFF, ENS du département et réservoirs de biodiversité) soumise aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique et dont les dispositions sont annexées au PLU ;
  - Ng : zone naturelle consacrée à la pratique sportive du golf ;
  - Ngi : zone naturelle consacrée à la pratique sportive du golf soumise aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique et dont les dispositions sont annexées au PLU.

3°) ***Zones agricoles*** dites « zones A » qui recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les zones agricoles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre A, qui est :

- ZONE A, zone équipée ou non, réservée à l'activité agricole et à l'élevage. Elle comprend un sous-secteur Api, correspondant à la zone agricole patrimoniale (Natura 2000, ZNIEFF, ENS du département et réservoirs de biodiversité) soumise aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique et dont les dispositions sont annexées au PLU ;

4°) ***Zones à urbaniser*** dites « zones AU » qui recouvrent les secteurs de la commune, peu ou non urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU, qui sont :

- ZONE AU, correspond à une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à moyen ou long terme, à vocation mixte (résidentiel et équipements). La zone est située en centre bourg, en continuité du centre. Elle comprend trois sous-secteurs (AU1, AU2, AU3) permettant un phasage différencié. Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique ;

- ZONE AUY, correspond à une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à moyen ou long terme, à vocation d'activités industrielles, artisanales, de services, de bureaux et de commerces de gros. Elle comprend un sous-secteur, AUYi, soumis aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique et dont les dispositions sont annexées au PLU. Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique.

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

1) Des terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC), en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement des terrains en espace boisé classé, figurant comme tel aux documents graphiques du PLU, 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. Il entraine notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévu aux articles L311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 5 000 m² et dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale).

2) Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.
En cas de conflit de règles applicables, l'objet de la réserve prévaut sur toute disposition contraire non imposée par une norme de rang supérieur (SCOT, schéma de secteur, etc.).

3) Les éléments de patrimoine paysager, les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : les éléments du patrimoine identifiés comme tels aux documents graphiques du PLU (élément bâti ou paysager) font l'objet de prescriptions spécifiques notamment aux articles 11 et 13 du présent règlement. Par ailleurs, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas de démolition de tout ou partie d'un bâtiment, celle-ci est également soumise à permis de démolir.

4) Les éléments de patrimoine architectural à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

5) Les cheminements piétonniers à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

6) En bordure de certains axes, les secteurs soumis à des nuisances de bruit, figurés par une trame, pour lesquels le règlement de chacune des zones concernées prévoit la possibilité d'imposer, au coup par coup, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

Article 4 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones

L'article R123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :

→ l'habitation,
→ l'hébergement hôtelier,
→ les bureaux,
→ le commerce,
→ l'artisanat,
→ l'industrie,
→ l'exploitation agricole ou forestière,
→ la fonction d'entrepôt,
→ les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipement collectif d'intérêt général.

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :

a) Les lotissements, qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévus au titre du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :

a) Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés à l'article R421-19,

b) Les divisions des propriétés foncières, situées à l'intérieur des zones délimitées par délibération motivée du Conseil Municipal pour protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application des dispositions de l'article R421-19 ;

d) L'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

e) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au d) ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

f) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

g) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

h) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article,

i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Sont par ailleurs soumis aux dispositions du Code de l'Environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Pour chaque zone, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

2- Conditions de l'occupation du sol

Article 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
Article 5 La superficie minimale des terrains constructibles (supprimé par la loi ALUR)
Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 L'emprise au sol des constructions.
Article 10 La hauteur maximale des constructions.
Article 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 Le coefficient d'occupation du sol (supprimé par la loi ALUR)
Article 15 Les performances énergétiques et environnementales
Article 16 Les communications électroniques

Article 5 : Reconstruction après sinistre

Pour les reconstructions nécessaires après sinistre, les règles définies dans chaque zone du PLU ne sont pas applicables. La règle qui se substitue est celle de la reconstruction à l'identique, surface pour surface, dès lors que les bâtiments avaient été régulièrement édifiés.

Article 6 : Risque sismique

Le territoire de la commune de Bassussarry est classé en zone de « sismicité modérée » (indice 3) au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1er mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

Article 7 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au présent règlement du P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent cependant être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente dans les cas suivants :

- les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des «adaptations mineures» à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente. 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 l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ;
- les dispositions de l'article 3 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation.
  On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

Article 8 : Définitions réglementaires

1 – Le terrain ou terrain d'assiette du projet

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables, doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.
Le terrain est un bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.
Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques et des limites séparatives (ligne qui sépare l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

2 - Les divisions foncières

Une unité foncière peut être divisée. Toutefois, à l'intérieur des zones déterminées conformément à l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, est soumise à déclaration préalable.
Constitue un lotissement, conformément à l'article L442-1, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.
Est également soumise à autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre, lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.
Les règlements d'urbanisme contenus dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer dans un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

3 - Les constructions et logements

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher. Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.
Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.
Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

4 – L'accession sociale

Les constructions en accession sociale devront justifier :

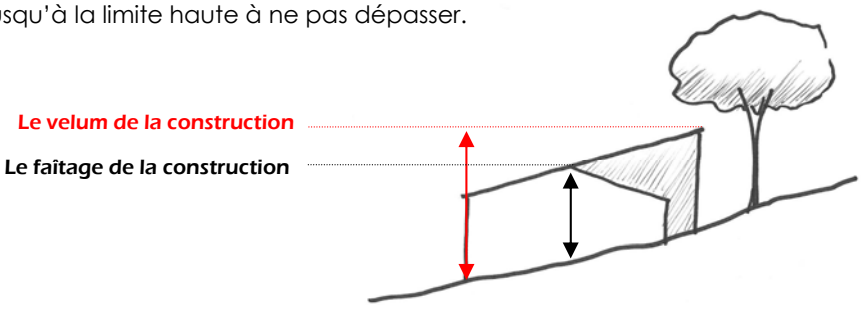
- soit de convention PSLA ou assimilée ;
- soit d'un prix de vente significativement inférieur au prix de vente moyen des biens en accession libre sur l'opération.

5- Les annexes (ou construction annexe)

Construction située sur le même terrain que la construction principale. L'annexe constitue un accessoire - garage, abri de jardin, remise à bois etc… - et non une extension de la construction principale : elle n'est donc ni affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole, ni à l'activité.
L'annexe peut être accolée à la construction principale, ou entièrement détachée de cette dernière. Dans ce dernier cas, elle constitue une annexe isolée.
Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation : elles sont considérées comme une construction à part entière.

6 – Le vélum

Ligne globale formée par les toitures des constructions. On fixe son maximum à partir du point le plus bas de la construction jusqu'à la limite haute à ne pas dépasser.



7 - L'emprise au sol et le coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm par rapport au terrain naturel sont intégrées dans le calcul.
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 1 mètre (bow-windows, balcons, débords de toits, etc.) ;
- les terrasses non couvertes et les balcons inférieurs à 1 mètre,
- les rampes d'accès,
- les parties totalement enterrées de la construction.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol. Toutefois, le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, qui accepte de céder pour l'euro symbolique cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain, un droit à construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'emprise au sol affectant la superficie du bien qu'il cède pour l'euro symbolique à la collectivité.

8 – Les espaces libres – la pleine terre

Le terrain d'assiette du projet se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôts de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activité), et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi-piétonnes, aires de stationnement paysagères.
Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application du présent règlement.
Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale. Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support :

- d'aucun aménagement autre que ceux propres aux jardins et espaces verts,
- d'aucune construction au dessus du sol ou en sous-sol sur une profondeur de 10 mètres.

Il peut cependant être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale du terrain d'assiette d'un projet répondant à ces caractéristiques.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des espaces de pleine terre.

9 - Les accès, la voirie et les marges de reculement

Accès : Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

Voirie : De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Voirie de desserte : Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée(s) avec ou sans terre-plein central, et les accotements ou les trottoirs.
L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire, à savoir le Conseil départemental des Pyrénées Atlantiques pour les voies départementales et le service communal de la voirie pour les voies communales.

Des marges de reculement sont imposées par rapport aux voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes ou futures. Ces marges sont inconstructibles, sauf prescriptions particulières du règlement.
Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

10 - Les espaces boisés classés

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L113-1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, sauf dans certains cas précisés dans l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

11 – Les éléments de paysage à protéger

Il s'agit de terrains sans construction ou faiblement bâtis dont les caractéristiques constituent un élément du paysage du quartier ou du secteur à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et participent à la qualité paysagère de la commune.
Ces éléments de paysage sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont mentionnés au document graphique.
Ce classement interdit la construction. Le changement d'affection ou tout mode d'occupation du sol ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers.

12 – L'alimentation en eau et assainissement

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement Sanitaire Départemental, tenu à la disposition du public, à la D.D.A.S.S. et à la Mairie, et le Cahier des prescriptions Techniques pour l'établissement des V.R.D., tenu également à la disposition du public à la Mairie.

13 – Les ouvrages publics et installations d'intérêt général

Le présent règlement autorise les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ce sont des équipements publics (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, installation de production d'eau potable, station d'épuration, mais aussi des équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs …).

Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation ou la déclaration d'utilité publique avec mise en servitude doivent pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logements ou de lotissements, fussent-elles communales. Ils permettent par contre, de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif. Ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, cultuels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

14 – Les travaux et changement de destination soumis à déclaration préalable

Les travaux exemptées de permis de construire, en application de l'article R 421-17, et soumises à une déclaration préalable, sont les suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ;

c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

-une emprise au sol créée inférieure ou égale à 20 m² ;

-une surface de plancher créée inférieure ou égale à 20 m².

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

15 – La surface de plancher

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Les surfaces à déduire pour le calcul de la surface de plancher : les embrasures des portes et des fenêtres, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les aires de stationnement, les caves et les celliers en habitat collectif, les combles non aménageables, les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif, les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

16 – La date d'approbation du PLU :

TITRE 2

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Dispositions communes du PLU

Article DC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du bord de la berge de chaque rive des cours d'eau, publics ou privés, à l'exception des clôtures et des constructions et installations directement liées et nécessaires à la circulation piétonne ou cyclable, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2.

Article DC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions particulières suivantes :

- en bordure de tous les cours d'eau, les clôtures ainsi que les constructions et installations directement liées et nécessaires à la circulation piétonne ou cyclable, sous réserve d'assurer le maintien du passage et des manœuvres d'engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eaux ;

- dans les secteurs soumis à des risques naturels et identifiés dans les documents graphiques du règlement, seules sont autorisées les constructions et installations liées à la réalisation d'ouvrages publics d'intérêt général ainsi que leurs constructions annexes, l'extension des habitations existantes sans toutefois excéder 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;

- les constructions et installations admises dans la zone, y compris les annexes et les piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde d'un élément paysager à protéger au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) et repérés comme tel au document graphique du présent règlement ;

- le long des RD 932, RD 254 et RD3, classées infrastructures bruyantes au titre de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, les constructions et installations sont admises sous réserves de respecter des normes d'isolations acoustiques dans une bande de :
  - 30 m de part et d'autre de la RD 254 et de la RD 3,
  - 250 m de part et d'autre de la RD 932.

- les annexes aux constructions principales sous réserve de ne pas excéder 35 m² d'emprise au sol (toutes surfaces comprises ouvertes ou closes).

Article DC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies et accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance des constructions et des aménagements envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, de la circulation des personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères, etc.).

DC3.1-VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies ouvertes à la circulation du public.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services de lutte contre l'incendie).

Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 3,50 mètres pour une voie à sens unique et 5,50 mètres pour une voie à double sens (hors rampe d'accès aux stationnements enterrés).

DC3.2-ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique, et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position

des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

L'accès au terrain d'assiette du projet devra avoir une largeur minimum de 3,50 mètres.

Article DC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

DC4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

DC4.2-RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES

1) EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2) EAUX RÉSIDUAIRES DES ACTIVITÉS

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires et par convention avec le maître d'ouvrage du réseau.

DC4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

1) PRINCIPE GÉNÉRAL

Tout aménagement ou installation (construction et surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à garantir le libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin de rétention secs ou en eau, etc.). Les puisards sont autorisés sous réserve d'une étude de sol.

2) CONDITIONS DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Dans tous les cas, avant leur rejet, la totalité des eaux pluviales ruisselantes sur les surfaces imperméabilisées seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

- volume du bassin (en m^3) = surface imperméabilisée du projet (en m^2) x 0,088
- débit de fuite du bassin Q (en l/s) = surface imperméabilisée (en ha) x 3

L'ouvrage de rétention sera conçu de manière à pouvoir être entretenu régulièrement (par curage notamment). En cas de saturation, celui-ci ne devra pas être raccordé directement au réseau.

Le trop-plein de l'ouvrage de rétention ne devra pas être raccordé directement au réseau. Le trop-plein pourra s'effectuer au niveau d'une grille, et les eaux en débordement seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gênes aux propriétés voisines ou aux voies publiques. Le constructeur ou l'aménageur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental). Le propriétaire devra assurer l'entretien des ouvrages d'assainissement et de ses équipements (régulateurs de débit notamment). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur et devront apparaître sur le permis de construire.

Pour tout projet ayant pour effet de créer une surface imperméabilisée d'au moins 1000 m² de surface de plancher, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent obligatoirement comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales, ou tout autre dispositif technique permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Ils devront de surcroit être obligatoirement entretenus et contrôlés par lui.

DC4.4-RÉSEAUX DIVERS

Pour toute nouvelle construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications doivent être enterrés. Les coffrets de distributions doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou dans les piliers de portails.

Article DC5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article DC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique.

Pour toutes les constructions et installations, à l'exception d'une implantation admise sur limite(s) séparative(s), les ouvrages en saillies tels que les balcons, loggias, débords de toits, etc. inférieurs à 1 mètre se sont pas pris en compte dans le calcul des distances fixées par zone concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le long de tous les cours d'eau, les constructions et installations, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exception de celles autorisées à l'article DC2 doivent respecter un recul minimum de 6 m à partir de la berge du cours d'eau concerné.

Dans le cas d'une reconstruction à l'identique, après sinistre, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la reconstruction devra respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques au moins égal au recul du bâtiment préexistant.

Les annexes admises dans la zone sont implantées selon les mêmes dispositions que les constructions principales auxquelles elles sont rattachées.
La présente disposition ne s'applique pas aux annexes intégrées au volume de la construction principale.

Dans les zones dans lesquelles les constructions à usage d'habitation sont admises dans la zone, les piscines sont implantées avec un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article DC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour toutes les constructions et installations, à l'exception d'une implantation admise sur limite(s) séparative(s), les ouvrages en saillies tels que les balcons, loggias, débords de toits, etc. inférieurs à 1 mètre se sont pas pris en compte dans le calcul des distances fixées par zone concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le long de tous les cours d'eau, les constructions et installations, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exception de celles autorisées à l'article DC2 doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres à partir de la berge du cours d'eau concerné.

Dans le cas d'une reconstruction à l'identique, après sinistre, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la reconstruction devra respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal au retrait du bâtiment préexistant.

Dans les zones dans lesquelles les constructions à usage d'habitation sont admises dans la zone, les piscines sont implantées avec un recul de 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article DC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même proprieté

Dans le cas d'une parcelle ou unité foncière traversée par un cours d'eau, public ou privé, les constructions et installations autorisées dans la zone doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres à partir de la berge du cours d'eau concerné.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article DC9 : Emprise au sol des constructions

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article DC10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur est mesurée au point le plus bas du terrain et au droit de l'emprise de la future construction.

Dans le cas d'une construction autorisée en limite séparative (soit pour l'extension d'une construction existante, soit pour la réalisation d'une annexe à la construction principale), la hauteur de la construction est limitée à 3 mètres mesurée à l'acrotère et/ou au faîtage.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article DC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL

Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DC11.1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). En particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux qui composent le paysage, en particulier en bordure des voies, conformément aux dispositions graphiques du plan de zonage.

DC11.2 – ELÉMENTS BÂTI IDENTIFIÉ PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La modification du volume et de l'aspect des constructions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et reportés comme tels au document graphique, sera refusée si les interventions sur les constructions portent atteinte à la conservation de la façade des éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

DC11.3 - FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,…) est interdit.

- ***Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes***

Les façades doivent être préférentiellement d'un aspect lisse, blanc et mat ; l'utilisation dans la façade de certains éléments de pierre ou de bois pourra être autorisé (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...).

Les constructions à ossature bois, à l'exception des rondins, sont autorisées ; toutefois elles seront de couleur blanche. Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. Les balcons en bois protégés par le débordement du toit sont autorisés, à condition de ne pas l'excéder.
Les colombages nécessaires à la structure du bâtiment sont autorisés. Ils devront être peints de la même couleur que la charpente de la construction principale. Le bois naturel est autorisé.

Les façades et la toiture des annexes devront être du même aspect et couleur que la construction principale existante.

- ***Les constructions à usage d'activités***

Les façades doivent être préférentiellement d'un aspect lisse, blanc et mat ; l'utilisation dans la façade de certains éléments de pierre ou de bois pourra être autorisé (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...).

Les constructions à ossature bois, à l'exception des rondins, sont autorisées ; toutefois elles seront de couleur blanche.

DC11.4 – TOITURES

Les toits-terrasses sont interdits.

- ***Les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes***

Les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 30% et 40%. Deux exceptions sont seulement envisagées :

- dans le cas d'un décrochement de pente nécessaire à la construction d'une annexe accolée à la construction principale ; auquel cas, le toit de l'annexe sera traité soit par mono-pente soit par une croupe ;
- ou d'une adaptation de la construction liée au relief. Toutefois, dans ce cas, c'est la construction qui devra s'adapter au relief et non l'inverse.

Les toits seront couverts de tuiles canal, romane ou similaire, à dominante rouge et à pose mêlée. La tuile marseillaise est interdite.

Dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques, ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

- ***Les extensions***

Dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la toiture devra être de même pente, même matériau et même couleur.

DC11.5 – FENÊTRES, BAIES ET OUVERTURES

Les fenêtres seront de proportion verticale, équipées de volets en lames de bois pleines et verticales à barres et écharpes.
Pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade et du paysage urbain environnant:

- des baies vitrées,
- des volets roulants sur ces baies à condition qu'ils soient en retrait du nu de la façade,
- des linteaux cintrés en nombre limité.

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

DC11.6 - MENUISERIES

Les ouvrants et les dormants des baies seront en blanc ou en gris.
Les volets, portes, saillies de toitures et éléments de colombage seront peints selon la gamme de couleurs suivante (échantillon visible en mairie) :

- rouge foncé dit rouge basque : RAL 3011 ou 3009,
- vert basque ou vert foncé : RAL 6012 ou 6009,
- bleu luzien ou bleu d'Arcangues : RAL 5003 ou 5001,
- gris : RAL 7046 ou 7031.

DC11.7 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les locaux annexes et ouvrages techniques doivent être traités avec le même soin que les constructions principales, et en harmonie avec elles. Sauf impossibilité technique, les ouvrages techniques et locaux annexes doivent être intégrés à la construction, ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer. Toute construction nouvelle doit prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets sur le terrain d'assiette de l'opération.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

DC11.8 – PRESCRIPTIONS DIVERSES

Sauf impossibilité technique, les antennes d'émission et de réception, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la composition des constructions, de façon à ne pas faire saillie en volume des façades. Les appareils de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret.

Des règles différentes de celles applicables dans la zone peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de nécessité technique résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.

Pour toute nouvelle construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications doivent être enterrés.

Les éoliennes domestiques visibles depuis l'espace public sont interdites.

Article DC12 : Stationnement

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction nouvelle,
- tout changement de destination d'une construction existante,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à destination d'habitation
- à toute l'unité foncière restante après détachement des lots à bâtir.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Les parcs de stationnement des opérations de plus de 4 logements, doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements et/ou de 600 m² de surface de plancher affectée à l'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des logements en accession aidée, au maximum 20% des places de stationnement doivent être aménagées en surface (aires de stationnement ou garage).

La place de stationnement doit faire à minima 2,50 mètres de large sur 5 mètres de long. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement exigé pourra être modulé en fonction de la nature et de l'utilisation de la construction ou installation.

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :
   - pour les constructions comprenant 1 logement : 2 places par logement ;
   - pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
   - pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

De surcroit, pour les programmes de logements de plus de 600 m² de surface de plancher doit être réalisé :
   - une place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher ;
   - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement ;
   - des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1,5 m² minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m².

2) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à usage de commerce :
   - pour les constructions inférieures à 80 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise ;
   - pour les constructions supérieures à 81 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée.

5) Construction à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

6) Construction à usage agricole ou forestière : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article DC13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées, en proportion, par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par un arbre d'essence locale mesurant au minimum 1,2 mètre.

Les éléments paysagers à protéger identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres d'un Espace Boisé Classé, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Article DC14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article DC15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article DC16 : Communications électroniques

Toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements devra prévoir la pose de fourreaux lors de la viabilisation des terrains, afin d'anticiper le raccordement à la fibre optique en évitant des travaux de génie civil supplémentaire.

TITRE 3

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES URBAINES

Zones U

Les zones urbaines « U » recouvrent les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone UA

Vocation de la zone

La zone UA correspond au tissu urbain central dit « mixte ». Elle est caractérisée par une densité plus ou moins importante et par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements et commerces). La zone recouvre le centre bourg et les tissus en continuité, ayant vocation à être densifiés et/ou accueillir des fonctions urbaines mixtes.

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole et forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions permanent, de stand de tir, de discothèques et de pistes de karting,
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
- les dépôts de toute nature (vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …).

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :

- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire ;
- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone ;
- les éoliennes domestiques sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public.

Les opérations comportant de 4 à 9 logements devront compter 25 % de logements en accession sociale.
Les opérations comportant minimum 10 logements et/ou une création de surface de plancher de minimum 600m² devront compter 40 % de logements en locatif social et 10 % en accession sociale.

Article UA3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions communes.

Article UA4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Se référer aux dispositions communes.

Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions principales doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Toutefois, lorsque les constructions voisines sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement (actuel ou futur), la façade des constructions principales peut s'implanter avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une seule limite séparative,
- ou avec un retrait des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les annexes aux constructions principales admises dans la zone peuvent être implantées :

- soit en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- soit sur une limite séparative ;
- soit sur deux limites séparatives, à condition qu'elles forment un angle (limite séparative et fond de parcelle), sans pouvoir excéder une annexe.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes intégrées au volume de la construction principale.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même proprieté

Se référer aux dispositions communes.

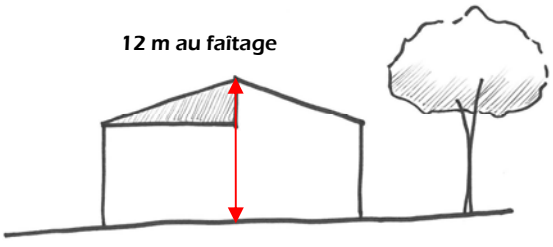
Article UA9 : Emprise au sol des constructions

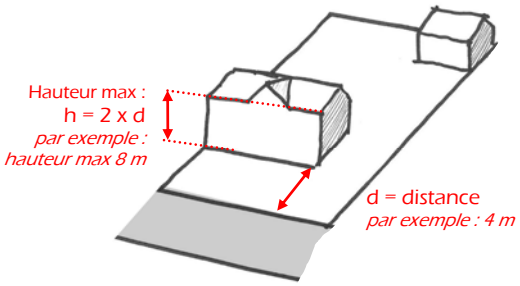
L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

1) Lorsque la pente du terrain naturel est inférieure à 10%, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée au faîtage, sans pouvoir excéder deux fois la distance comprise entre tout point de la construction et de l'alignement (actuel ou futur).

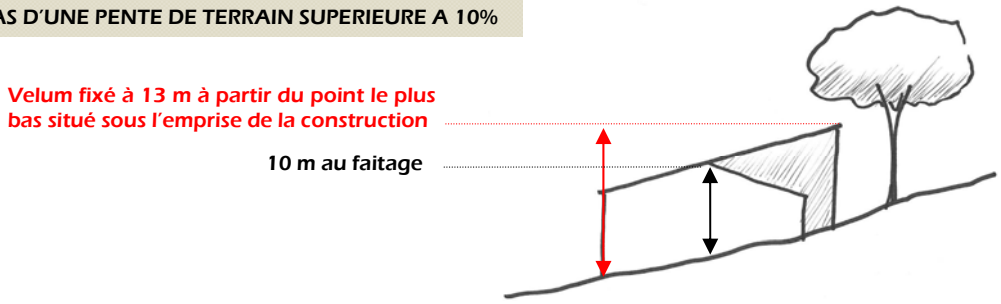
CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN INFERIEURE A 10%





2) Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10%, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 mètres mesurée au faîtage. Le point le plus haut de la construction ne peut dépasser un velum de 13 mètres, fixé à partir du point le plus bas sous l'emprise de la construction, sans pouvoir excéder deux fois la distance comprise entre tout point de la construction et de l'alignement (actuel ou futur).

CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN SUPERIEURE A 10%



Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

CLÔTURES

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul

La hauteur des clôtures est calculée par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée. Elles sont constituées :

- de grilles de 1,80 mètre maximum.
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 mètre maximum surmontés ou non de grilles. L'ensemble de la clôture n'excédera pas 1,80 mètre,
- de pierres dressées de 1,20 mètre maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.
Les panneaux occultant (PVC, bois, brande ….) sont interdits.

Selon la configuration des lieux (intersection de deux voies, courbe de la voie, …), le recul du portail pourra être imposé de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique afin de satisfaire au besoin de stationnement temporaire.

Sur les autres limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétés éventuellement. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 mètre (par rapport au terrain naturel avant travaux) sont admis.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 mètres en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel. Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur maximale de 1,10 mètre.

Article UA12 : Stationnement

Se référer aux dispositions communes.

Article UA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

La partie traitée en pleine terre doit être au moins sur 10 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Ce coefficient de pleine terre n'est pas applicable dans la zone pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de nécessité technique résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés en ses limites.

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article UA15 : Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions communes.

Article UA16 : Communications électroniques

Se référer aux dispositions communes.

Zone UB

Vocation de la zone

La zone UB correspond aux secteurs résidentiels de la comme, situés en limite du tissu urbain central. Elle est caractérisée par une densité moyenne et par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements et commerces). La zone recouvre les zones urbaines à proximité immédiate du centre bourg.

La zone UB comprend un sous-secteur UBi soumis aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique, selon les dispositions annexées au présent PLU.

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole et forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions permanent, de stand de tir, de discothèques et de pistes de karting,
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
- les dépôts de toute nature (vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …).

De surcroît, dans le sous-secteur UBi :
- les sous-sols,
- les changements de destination.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :
- les commerces sous réserve qu'ils ne dépassent pas 100 m² de surface de vente,
- les extensions des constructions liées à l'activité artisanale, sous réserve que celles-ci soient existantes avant la date d'approbation du PLU en vigueur ;
- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire ;
- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone ;
- les éoliennes domestiques sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public.

Les opérations comportant de 4 à 9 logements devront compter 25 % de logements en accession sociale.
Les opérations comportant minimum 10 logements et/ou une création de surface de plancher de minimum 600m² devront compter 40 % de logements en locatif social et 10 % en accession sociale.

Article UB3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions communes.

Article UB4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Se référer aux dispositions communes.

Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions principales doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Toutefois, lorsque les constructions voisines sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement (actuel ou futur), la façade des constructions principales peut s'implanter avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une seule limite séparative,
- ou avec un recul des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les annexes aux constructions principales admises dans la zone peuvent être implantées :

- soit en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- soit sur une limite séparative ;
- soit sur deux limites séparatives, à condition qu'elles forment un angle (limite séparative et fond de parcelle), sans pouvoir excéder une annexe.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes intégrées au volume de la construction principale.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même proprieté

Se référer aux dispositions communes.

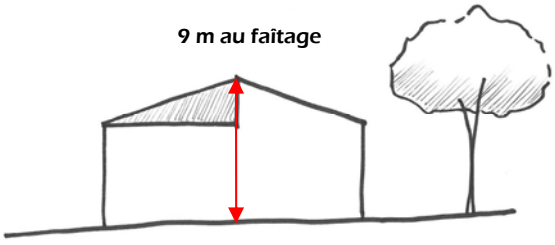
Article UB9 : Emprise au sol des constructions

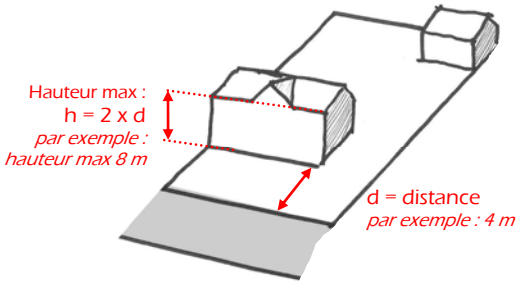
L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article UB10 : Hauteur maximale des constructions

1) *Lorsque la pente du terrain naturel est inférieure à 10%,* les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée au faîtage, sans pouvoir excéder deux fois la distance comprise entre tout point de la construction et de l'alignement (actuel ou futur).

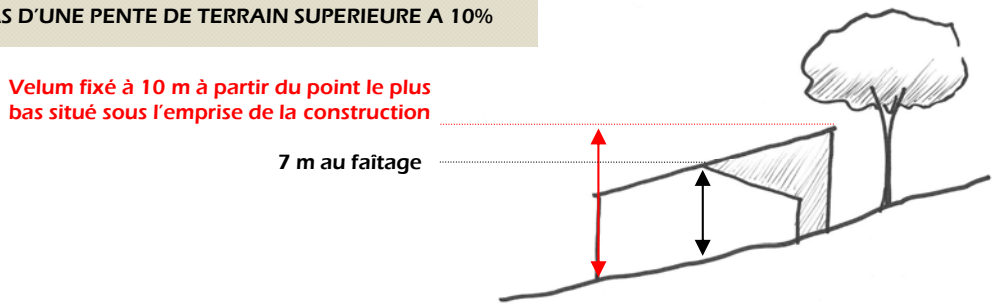
CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN INFERIEURE A 10%





2) Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10%, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée au faîtage. Le point le plus haut de la construction ne peut dépasser un velum de 10 mètres, fixé à partir du point le plus bas sous l'emprise de la construction.

CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN SUPERIEURE A 10%



Article UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

CLÔTURES

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul

La hauteur des clôtures est calculée par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée. Elles sont constituées :

- de grilles de 1,80 mètre maximum.
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 mètre maximum surmontés ou non de grilles. L'ensemble de la clôture n'excédera pas 1,80 mètre,
- de pierres dressées de 1,20 mètre maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.
Les panneaux occultant (PVC, bois, brande ….) sont interdits.

Selon la configuration des lieux (intersection de deux voies, courbe de la voie, …), le recul du portail pourra être imposé de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique afin de satisfaire au besoin de stationnement temporaire.

Sur les autres limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétés éventuellement. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 mètre (par rapport au terrain naturel avant travaux) sont admis.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 mètres en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel. Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur maximale de 1,10 mètre.

Article UB12 : Stationnement

Se référer aux dispositions communes.

Article UB13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

La partie traitée en pleine terre doit être au moins sur 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Ce coefficient de pleine terre n'est pas applicable dans la zone pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de nécessité technique résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés en ses limites.

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article UB15 : Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions communes.

Article UB16 : Communications électroniques

Se référer aux dispositions communes.

Zone UC

Vocation de la zone

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels peu dense de la comme, situés en limite du tissu urbain central. Elle recouvre les zones urbaines en seconde couronne du centre bourg.

La zone UC comprend différents sous-secteurs :
- UCa : correspond au secteur, au sein duquel, l'assainissement autonome est autorisé ;
- UC1 : correspond au Hameau de Benoît 2, au sein duquel, le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique.

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole et forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions permanent, de stand de tir, de discothèques et de pistes de karting,
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
- les dépôts de toute nature (vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …).

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :
- les commerces sous réserve qu'ils ne dépassent pas 100 m² de surface de vente,
- les extensions des constructions liées à l'activité artisanale, sous réserve que celles-ci soient existantes avant la date d'approbation du PLU en vigueur ;
- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire ;
- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone ;
- les éoliennes domestiques sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public.

Les opérations comportant de 4 à 9 logements devront compter 25 % de logements en accession sociale.
Les opérations comportant minimum 10 logements et/ou une création de surface de plancher de minimum 600m² devront compter 40 % de logements en locatif social et 10 % en accession sociale.

Dans le sous-secteur UC1, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur et du respect du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définie.

Article UC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dans le sous-secteur UC1, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement par un accès sur le chemin de Benoît.

Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Se référer aux dispositions communes.

Article UC5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions principales doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Toutefois, lorsque les constructions voisines sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement (actuel ou futur), la façade des constructions principales peut s'implanter avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes aux constructions principales admises dans la zone peuvent être implantées :

- soit en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- soit sur une limite séparative ;
- soit sur deux limites séparatives, à condition qu'elles forment un angle (limite séparative et fond de parcelle), sans pouvoir excéder une annexe.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes intégrées au volume de la construction principale.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même proprieté

Se référer aux dispositions communes.

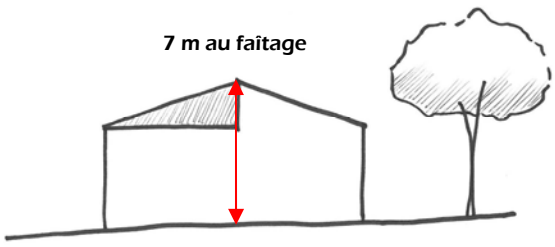
Article UC9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

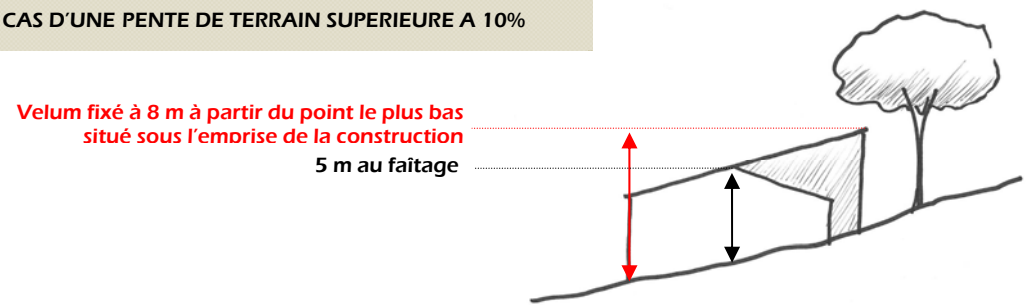
1) Lorsque la pente du terrain naturel est inférieure à 10%, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée au faîtage.

CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN INFERIEURE A 10%



2) Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10%, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 5 mètres mesurée au faîtage. Le point le plus haut de la construction ne peut dépasser un velum de 8 mètres, fixé à partir du point le plus bas sous l'emprise de la construction.

CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN SUPERIEURE A 10%



Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

CLÔTURES

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul

La hauteur des clôtures est calculée par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée. Elles sont constituées :

- de grilles de 1,80 mètre maximum.
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 mètre maximum surmontés ou non de grilles. L'ensemble de la clôture n'excédera pas 1,80 mètre,
- de pierres dressées de 1,20 mètre maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.
Les panneaux occultant (PVC, bois, brande ….) sont interdits.

Selon la configuration des lieux (intersection de deux voies, courbe de la voie, …), le recul du portail pourra être imposé de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique afin de satisfaire au besoin de stationnement temporaire.

Sur les autres limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétés éventuellement. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 mètre (par rapport au terrain naturel avant travaux) sont admis.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 mètres en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel. Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur maximale de 1,10 mètre.

Article UC12 : Stationnement

Se référer aux dispositions communes.

Article UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

La partie traitée en pleine terre doit être au moins sur 40 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Ce coefficient de pleine terre n'est pas applicable dans la zone pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de nécessité technique résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés en ses limites.

Dans le sous-secteur UC1, conformément au schéma de l'O.A.P, les espaces naturels et boisés doivent être préservés en temps qu'Espace Boisé Classé, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article UC15 : Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions communes.

Article UC16 : Communications électroniques

Se référer aux dispositions communes.

Zone UY

Vocation de la zone

La zone UY regroupe les secteurs d'activités ; elle correspond aux zones artisanales.
La vocation de la zone est l'accueil d'installations et de bâtiments à destinations de bureaux, d'artisanat, de commerces et d'industrie.

La zone UY comprend un sous-secteur :
- UYi : correspond au secteur soumis aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique, selon les dispositions annexées au présent PLU.
- UYg : corresponde zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux spécifique au golf.

Article UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :
- à l'exploitation agricole et forestière.

Ainsi que :
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions permanent, de stand de tir, de discothèques et de pistes de karting,
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
- les dépôts de toute nature (vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …).

De surcroît, dans le sous-secteur UYi :
- les sous-sols,
- les changements de destination.

Article UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :
- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire ;
- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone. De surcroît, sauf exception due à la nature de l'activité qui ne permet pas une compatibilité avec la fonction d'habitat, le logement doit être intégré dans l'enceinte du bâtiment.

Dans le sous-secteur UYg : les installations et constructions sous réserve qu'elles soient nécessaires à la pratique du golf.

Article UY3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions communes.

Article UY4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Se référer aux dispositions communes.

Article UY5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article UY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions principales doit être édifiée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 932 en l'absence d'une étude spécifique liée à l'application de l'article L111-1-4.

Article UY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul de 3 mètres minimum par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 mètres au moins :
- des limites des zones urbaines et des zones à urbaniser ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Article UY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même proprieté

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article UY9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article UY10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions et installations, liées à l'activité, doivent respecter une hauteur maximale de 15 mètres mesurée au faîtage.

Article UY11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

CLÔTURES

Elles ont une hauteur maximale de 2,50 mètres par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée et doivent être constituées de grillages.

Au cas où une clôture grillagée serait nécessaire pour des raisons de sécurité, elle sera implantée soit à l'alignement, soit avec un retrait de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieure d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié.

Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées afin de sécuriser les aires de stockage ; elles seront traitées dans des matériaux identiques ou de même couleur que ceux de la construction principale.

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est interdite.

Article UY12 : Stationnement

Se référer aux dispositions communes.

Article UY13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

La partie traitée en pleine terre doit être au moins sur 15 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Ce coefficient de pleine terre n'est pas applicable dans la zone pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de nécessité technique résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés en ses limites.

L'ensemble des bandes de recul doit être traité en pelouse.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Article UY14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article UY15 : Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions communes.

Article UY16 : Communications électroniques

Se référer aux dispositions communes.

TITRE 4

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES À URBANISER

Zones AU

Les zones à urbaniser « AU » recouvrent les secteurs de la commune, peu ou non urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Zone AU

Vocation de la zone

La zone AU correspond à une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à moyen ou long terme, à vocation mixte : résidentiel et équipements. La zone est située en centre bourg, en continuité du centre. Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique.

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole et forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions permanent, de stand de tir, de discothèques et de pistes de karting,
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
- les dépôts de toute nature (vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …).

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :
- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire ;
- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone ;
- les éoliennes domestiques sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public.

Les opérations comportant de 4 à 9 logements devront compter 25 % de logements en accession sociale.
Les opérations comportant minimum 10 logements et/ou une création de surface de plancher de minimum 600m² devront compter 40 % de logements en locatif social et 10 % en accession sociale.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone AU ou de chaque sous-secteur (AU1, AU2 et AU3) conformément au schéma de l'O.A.P. élaboré pour l'ensemble de la zone.

Article AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement par :
- un accès sur le chemin d'Etcheverria,
- un accès sur la route des Pins.

Article AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Se référer aux dispositions communes.

Article AU5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément au schéma de l'O.A.P, les constructions principales doivent être édifiée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la route des Pins.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une seule limite séparative,
- ou avec un retrait des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les annexes aux constructions principales admises dans la zone peuvent être implantées :

- soit en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- soit sur une limite séparative ;
- soit sur deux limites séparatives, à condition qu'elles forment un angle (limite séparative et fond de parcelle), sans pouvoir excéder une annexe.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes intégrées au volume de la construction principale.

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même proprieté

Se référer aux dispositions communes.

Article AU9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur AU1 et AU2 et conformément au schéma de l'O.A.P., les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée au faîtage.

En secteur AU3 et conformément au schéma de l'O.A.P., les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 mètres mesurée au faîtage.

Article AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

CLÔTURES

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul

La hauteur des clôtures est calculée par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée. Elles sont constituées :

- de grilles de 1,80 mètre maximum.
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 mètre maximum surmontés ou non de grilles. L'ensemble de la clôture n'excédera pas 1,80 mètre,
- de pierres dressées de 1,20 mètre maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.
Les panneaux occultant (PVC, bois, brande ….) sont interdits.

Selon la configuration des lieux (intersection de deux voies, courbe de la voie, …), le recul du portail pourra être imposé de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique afin de satisfaire au besoin de stationnement temporaire.

Sur les autres limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétés éventuellement. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 mètre (par rapport au terrain naturel avant travaux) sont admis.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 mètres en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel. Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur maximale de 1,10 mètre.

Article AU12 : Stationnement

Se référer aux dispositions communes.

Article AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

La partie traitée en pleine terre doit être au moins sur 10 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Ce coefficient de pleine terre n'est pas applicable dans la zone pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de nécessité technique résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés en ses limites.

En sous-secteur AU1 et AU3, conformément au schéma de l'O.A.P, les haies existantes doivent être préservées.

En sous-secteur AU3, conformément au schéma de l'O.A.P, des plantations doivent être réalisées, en appui de la haie existante, pour assurer le maintien d'un corridor écologique. Celles-ci devront être de même type que les sujets identifiés au sein de la haie existante ou d'essences locales (chêne pédonculé, aubépine, cornouiller sanguin, noisetier).

En sous-secteur AU2 et AU3, conformément au schéma de l'O.A.P, une frange végétale de 5 mètres d'épaisseur devra être implantée le long des limites séparatives. Celle-ci devra être constituée d'essences locales.

Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article AU15 : Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions communes.

Article AU16 : Communications électroniques

Se référer aux dispositions communes.

Zone AUY

Vocation de la zone

La zone AUY correspond à une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à moyen ou long terme, à vocation des activités industrielles, artisanales, de services, de bureaux et de commerces.

La zone AUY comprend un sous-secteur AUYi soumis aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique, selon les dispositions annexées au présent PLU.

Article AUY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'exploitation agricole et forestière.

Ainsi que :

- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions permanent, de stand de tir, de discothèques et de pistes de karting,
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
- les dépôts de toute nature (vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …).

De surcroît, dans le sous-secteur AUYi :

- les sous-sols,

Article AUY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :

- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire ;
- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone. De surcroît, sauf exception due à la nature de l'activité qui ne permet pas une compatibilité avec la fonction d'habitat, le logement doit être intégré dans l'enceinte du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur et du respect du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définie.

Article AUY3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement par :

- un accès sur la route de Bassussarry (RD 254),
- un accès sur l'avenue de Cambo (RD 832).

Article AUY4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Se référer aux dispositions communes.

Article AUY5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article AUY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions principales doit être édifiée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Article AUY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul de 3 mètres minimum par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 mètres au moins :

- des limites des zones urbaines et des zones à urbaniser,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Article AUY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même proprieté

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article AUY9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article AUY10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions et installations, liées à l'activité, doivent respecter une hauteur maximale de 15 mètres mesurée au faîtage.

Article AUY11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

CLÔTURES

Elles ont une hauteur maximale de 2,50 mètres par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée et doivent être constituées de grillages.

Au cas où une clôture grillagée serait nécessaire pour des raisons de sécurité, elle sera implantée soit à l'alignement, soit avec un retrait de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieure d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié.

Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées afin de sécuriser les aires de stockage ; elles seront traitées dans des matériaux identiques ou de même couleur que ceux de la construction principale.

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est interdite.

Article AUY12 : Stationnement

Se référer aux dispositions communes.

Article AUY13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

La partie traitée en pleine terre doit être au moins sur 15 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
Ce coefficient de pleine terre n'est pas applicable dans la zone pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de nécessité technique résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés en ses limites.

L'ensemble des bandes de recul doit être traité en pelouse.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Conformément au schéma de l'O.A.P :
- les haies existantes doivent être préservées,
- une frange végétale de 5 mètres d'épaisseur devra être implantée le long des RD 832 et RD 254,
- la limite de la zone sud-est, bordant le ruisseau d'Urdains, devra bénéficier d'un écran végétal permettant d'assurer une zone tampon.

Article AUY14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article AUY15 : Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions communes.

Article AUY16 : Communications électroniques

Se référer aux dispositions communes.

TITRE 5

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ÀUX ZONES AGRICOLES

Zones A

Les zones agricoles « A » recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Zone A

Vocation de la zone

La zone A recouvre les secteurs de la commune, dont la vocation agricole doit être pérenne, tant au regard de l'intérêt de préserver une activité économique encore dynamique sur la commune que de l'intérêt paysager que représentent les dites terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur Api, qui correspond au secteur agricole patrimonial (Natura 2000, ZNIEFF, ENS du département et réservoirs biodiversités) soumis aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique, selon les dispositions annexées au présent PLU.

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- les dépôts de toute nature (vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …).
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, de stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ou de parcs résidentiels de loisirs.

De surcroît, dans le sous-secteur Api, aucune construction n'est autorisée.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :

- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire ;
- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées.
- la création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...) dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limitées à un tiers du volume des bâtiments et installations existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction à l'identique, après sinistre, d'une construction existante à la date du PLU, sous réserve qu'elle soit reconstruite à l'identique, de même destination et sur une même unité foncière.

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions communes.

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Se référer aux dispositions communes.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 932 et de ses bretelles d'accès,
- 25 m par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales,
- 10 m par rapport à la limite des autres voies.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes aux constructions principales admises dans la zone peuvent être implantées :
- soit en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- soit sur une limite séparative ;
- soit sur deux limites séparatives, à condition qu'elles forment un angle (limite séparative et fond de parcelle), sans pouvoir excéder une annexe.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes intégrées au volume de la construction principale.

Dans le cas de camping à la ferme, les caravanes doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même proprieté

Se référer aux dispositions communes.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée au faîtage.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

CLÔTURES

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétés de haies vives. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 mètre sont admis. Les panneaux occultant (PVC, bois, brande…) sont interdits.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 mètres en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel. Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur de 1,10 mètre.

Au cas où une clôture grillagée serait nécessaire pour des raisons de sécurité, elle sera implantée soit à l'alignement, soit avec un retrait de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieure d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié.

Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées afin de sécuriser les aires de stockage ; elles seront traitées dans des matériaux identiques ou de même couleur que ceux de la construction principale.

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est interdite.

Article A12 : Stationnement

Se référer aux dispositions communes.

Article A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

La partie traitée en pleine terre doit être au moins sur 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La plantation de haies vives composées de résineux est interdite à l'alignement des voies.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article A15 : Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions communes.

Article A16 : Communications électroniques

Se référer aux dispositions communes.

TITRE 6

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Zones N

Les zones naturelles et forestières « N » recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, 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 forestières, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zone N

Vocation de la zone

La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers de la commune, elle comprend six sous-secteurs :

- Ni : correspond au secteur soumis aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique, selon les dispositions annexées au présent PLU ;
- Np : correspond au secteur naturel patrimonial (Natura 2000, ZNIEFF, ENS du département et réservoirs biodiversités) ;
- Npi : correspond au secteur naturel patrimonial (Natura 2000, ZNIEFF, ENS du département et réservoirs biodiversités) soumis aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique, selon les dispositions annexées au présent PLU ;
- Ng : correspond au secteur naturel lié à la pratique du golf ;
- Ngi : correspond au secteur naturel lié à la pratique du golf soumis aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique, selon les dispositions annexées au présent PLU ;
- Nei : correspond au secteur naturel lié aux activités de centre équestre et soumis aux risques inondations, au sein duquel, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'applique, selon les dispositions annexées au présent PLU.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas,
- les dépôts de toute nature (vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …).

Dans les sous-secteurs Ni, Ngi, Nei :

- les sous-sols,
- les changements de destination.

De surcroît, dans les sous-secteurs Np et Npi, aucune construction n'est autorisée.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :

- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire,
- la reconstruction à l'identique, après sinistre, d'une construction existante à la date du PLU, sous réserve qu'elle soit reconstruite à l'identique, de même destination et sur une même unité foncière,
- les annexes aux constructions principales sous réserve de ne pas excéder 20 m² de surface de plancher. La présente disposition ne s'applique pas aux annexes intégrées au volume de la construction principale.

Dans toute la zone N, hormis Ni, Np, Npi, Ngi et Nei :

La réhabilitation des constructions à usage d'habitation est autorisée, ainsi que l'extension de celles-ci sous réserve de ne pas excéder 20% de la construction existante et de ne pas générer une création de logement supplémentaire.

Dans les sous-secteurs Ni, Ngi et Nei :

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée sous réserve de ne pas excéder 5% de la construction existante et de ne pas générer une création de logement supplémentaire.

Dans les sous-secteurs Ng et Ngi : les constructions sous réserve qu'elles soient nécessaires à la pratique sportive du Golf.

Dans le sous-secteur Ni : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI.

Dans le sous-secteur Nei : les installations et constructions sous réserve qu'elles soient nécessaires à la pratique des activités équestres.

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer aux dispositions communes.

Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Se référer aux dispositions communes.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 932 et de ses bretelles d'accès,
- 25 m par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales,
- 10 m par rapport à la limite des autres voies.

Les piscines sont autorisées avec un recul au moins identique à celui de la construction principale.

En sous-secteur Ni, la margelle devra être située au niveau du terrain naturel. Le local technique devra être enterré et étanche ou situé hors d'eau.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les annexes aux constructions principales admises dans la zone peuvent être implantées :
- soit en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- soit sur une limite séparative ;
- soit sur deux limites séparatives, à condition qu'elles forment un angle (limite séparative et fond de parcelle), sans pouvoir excéder une annexe.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux annexes intégrées au volume de la construction principale.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même proprieté

Se référer aux dispositions communes.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone N, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. Elle est modulée de manière suivante dans les sous-secteurs :

- ***En sous-secteur Nei :*** 25% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
- ***En sous-secteur Ni :*** 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
- ***En sous-secteur Ng et Ngi :*** 5% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée au faîtage.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

CLÔTURES

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétés de haies vives. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 mètre sont admis. Les panneaux occultant (PVC, bois, brande…) sont interdits.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 mètres en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel. Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur de 1,10 mètre.

Au cas où une clôture grillagée serait nécessaire pour des raisons de sécurité, elle sera implantée soit à l'alignement, soit avec un retrait de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieure d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié.

Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées afin de sécuriser les aires de stockage ; elles seront traitées dans des matériaux identiques ou de même couleur que ceux de la construction principale.

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est interdite.

Article N12 : Stationnement

Se référer aux dispositions communes.

Article N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

La partie traitée en pleine terre doit être :

- En sous-secteur Nei : au moins sur 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet ;
- En sous-secteurs N et Ni : au moins sur 70 % de la superficie du terrain d'assiette du projet ;
- En sous-secteurs Ng et Ngi : au moins sur 90 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Ce coefficient de pleine terre n'est pas applicable dans la zone pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de nécessité technique résultant soit de leur nature, soit de leur fonctionnement.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

La plantation de haies vives composées de résineux est interdite à l'alignement des voies.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article N15 : Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux dispositions communes.

Article N16 : Communications électroniques

Se référer aux dispositions communes.