ZONES N, Nbr, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

Les zones naturelles comprennent les secteurs naturels de la commune, les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur des secteurs remarquables telles les ZNIEFF, les sites Natura 2000, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements, les continuités écologiques.

Les zones Nbr à Briscous tiennent compte des particularités locales (implantation, aspect général des constructions, etc.).

Les zones Nce définissent les secteurs strictement protégés pour les continuités écologiques.

Les zones Ne sont des zones d'équipements.

Les zones Nd correspondent aux installations de stockage et de tri des déchets.

Les zones Nl et Nlb correspondent à des secteurs d'activités de loisirs (Briscous, La Bastide Clairence).

La zone Nae correspond à l'implantation d'un futur projet d'aérodrome spécifique « Handivol » à Hasparren.

Les zones Neq correspondent aux centres équestres.

Les zones Na correspondent aux activités artisanales isolées.

Les zones Nly correspondent au lycée à Hasparren et aux jardins familiaux ou éducatifs.

Les zones Ntel correspondent à l'implantation d'antennes de télécommunication.

Les zones Nt1 correspondent aux campings.

Les zones Nt2 correspondent aux gîtes et chambres d'hôtes.

La zone Nr correspond à une zone de risque spécifique (ancienne installation de stockage de déchets non dangereux d'Hasqueta à Hasparren).

La zone Nm correspond à une zone avec risque d'affaissement à Briscous.

La zone Nc correspond aux carrières (Isturits).

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdites :

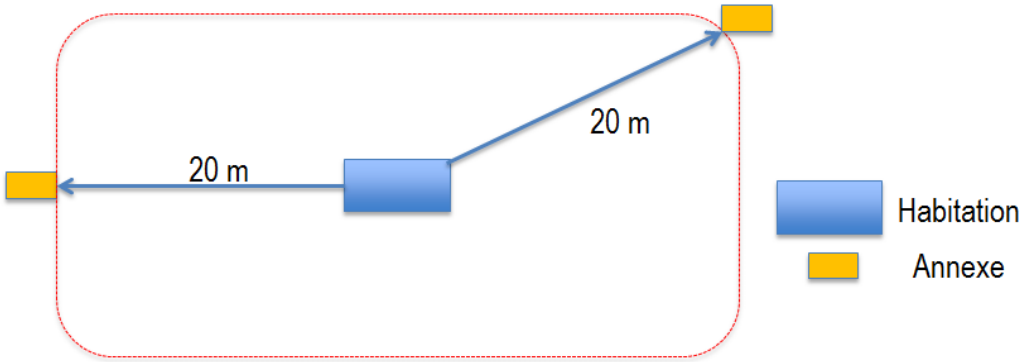
- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.
- Toutes constructions, activités ou affectations des sols en zones Nr et Nm.
- Tout exhaussement et affouillement de sol non nécessaire à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, **sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- L'extension, la réhabilitation et la rénovation des bâtiments agricoles existants,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- **Excepté dans la zone Nce**, l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 50 m² de la surface de plancher supplémentaire,
- **Excepté dans la zone Nce**, l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, …) à condition que la distance entre l'habitation et l'annexe soit de 20 m maximum, distance comptée entre les points les plus proches de chaque construction. Les annexes sont limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm



Distance maximale entre les annexes et l'habitation (schéma illustratif)

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi lorsqu'il existe,
- En l'absence règlement de PPRi, les occupations et utilisations du sol autorisé sont admises à condition que le plancher bas soit à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Dans les périmètres de protection immédiate et rapproché des captages d'eau potable représentés sur le document graphique (hachures bleues), sont interdites toutes constructions ou installations superficielles ou souterraines, mêmes provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

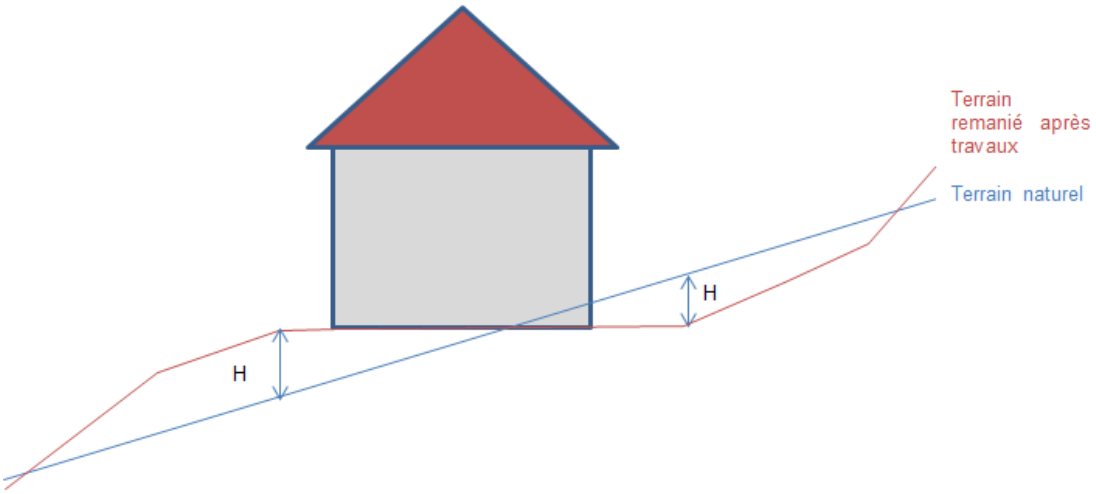
Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

Affouillements et exhaussements des sols pour les bâtiments d'habitation et annexes à l'habitation en zone N

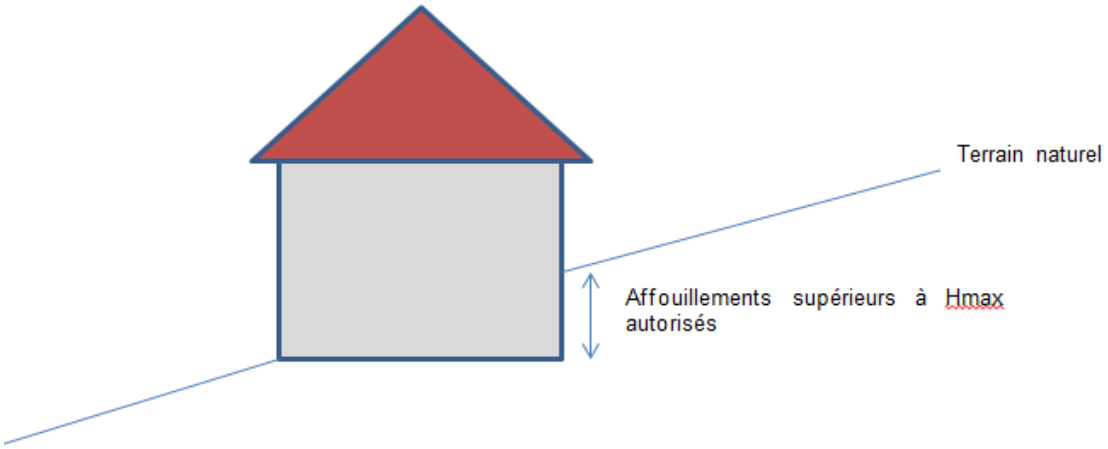
Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation qui, pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, ne doivent pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à Hmax = 1 mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

Affouillements et exhaussements interdits si H>Hmax pour les terrains remaniés :



ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

Affouillements autorisés dans le cadre de fondations :



En outre, en fonction des zones identifiées, d'autres usages et affectations des sols sont autorisés :

En N et Nce :

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En Nd *:*

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au stockage et au tri des déchets.

En Nl *:*

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de loisirs et sportives, sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 10% du terrain d'assiette du projet et que la hauteur du bâti ne dépasse pas 7 mètres au faîtage,
- Les bassins de piscine,
- Les constructions à destination de restauration,

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

- Les constructions à destination de logement (limitées à un seul logement par activité et qui n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher) à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés,
- L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, …) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

***En Nlb** :*

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de loisirs et sportives,
- Les bassins de piscine,
- Les constructions à destination de restauration,
- Les constructions à destination de logement (limitées à un seul logement par activité et qui n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher) à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés,
- L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, …) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes,
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux terrains de camping, aux parcs résidentiels de loisirs ou aux villages vacances classés en hébergement léger,
- Les habitations légères de loisirs.

En Neq :

- Les constructions et installations nécessaires aux centres équestres,
- Les constructions à destination de logement (limitées à un seul logement par activité et qui n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher) et leurs annexes, à une distance inférieure à 20 mètres par rapport au bâtiment principal, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

En Na :

- L'extension des constructions existantes à destination artisanale ou de commerce de détail, limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,
- La réhabilitation et l'extension des constructions à destination de logement, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 100 m² de surface de plancher par logement,
- Les annexes aux bâtiments existants à destination artisanale ou de commerce de détail, sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 20 mètres par rapport au bâtiment principal.

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

En Nly :

- Les bâtiments agricoles ou liés aux jardins familiaux ou éducatifs :
  - Extension du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de la compatibilité avec la proximité le cas échéant avec des habitations existantes. Les extensions sont limitées à une surface de plancher de **150m²** supplémentaire.
  - **Bâtiments ou installations neufs agricoles** ne constituant pas une habitation ou un logement, sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de en secteur,** pour des besoins ponctuels et spécifiques de la production en lien avec le milieu naturel ou le maraichage (filières d'élevage extensive comme le Porc basque, volaille ...). Les serres, tunnels sont ainsi autorisés sous réserve d'être démontables et de s'installer sur le sol sans fondation ni revêtement irréversible

En Ntel :

- Les infrastructures de télécommunication (antennes, etc.).

En Nt1 *:*

- Les constructions à destination de restauration,
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux terrains de camping, aux parcs résidentiels de loisirs ou aux villages vacances classés en hébergement léger,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 50 m² de surface de plancher par logement.

En Nt2 *:*

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique, limitée à 30% de de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 50 m² de la surface de plancher supplémentaire.

Les annexes aux bâtiments existants à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique, à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m compté à partir de tout point des façades de la construction existante et limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

En Nc :

- Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- Le stockage de déchets inertes.

En Nae :

- Les constructions, usage et affectations des sols nécessaires à l'activité de l'aérodrome.

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

ARTICLE 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie de la parcelle, excepté en Nae, Nlb et Nly.

En secteurs Nae, Nlb et Nly, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 10% du terrain d'assiette du projet.

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.

La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

En zone Nl, Neq, Na, Nc la hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère. La hauteur de constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'exception des pignons qui ne peuvent excéder 4 m.

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier.

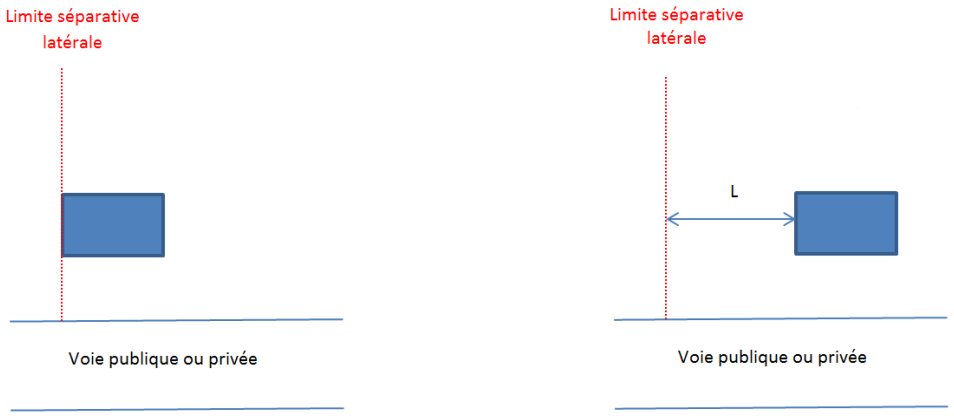
Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- Si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Pour la réhabilitation, l'aménagement, ou l'extension d'une construction existante.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- Soit sur au moins l'une des limites séparatives, avec une hauteur maximale de 3 m à l'égout et 4 m au pignon,
- soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m : $L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m.



L≥H/2 et L≥3 mètres

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

ARTICLE 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIÉS ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

➢ ASPECT GÉNÉRAL EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

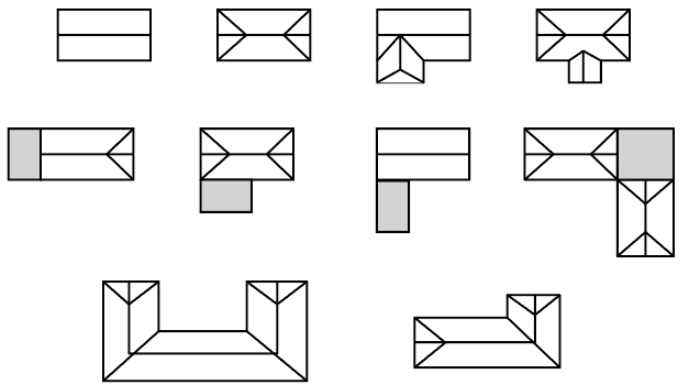
LES PRÉSENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIFS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

VOLUMÉTRIES

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



Exemples de volumes simples

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

FAÇADES ET MENUISERIES

Pour les constructions à usage d'habitation :

Aspect général des façades

Règles s'appliquant au bâtiment principal et aux annexes d'emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Toute façade construite en maçonnerie de moellons, hors mur en pierre de taille ou briques, devra être protégée par un enduit couvrant. L'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc.

Les façades en bois devront être peintes ou enduites et présenter un aspect lisse ; elles devront être de ton blanc. Les bardages bois de couleur rouge (RAL 3003 3004 3005) ou verte (RAL 6004 6005) sont également acceptés dans une proportion surfacique maximale de 35% de chaque façade.

L'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc.

Les parements en pierre de taille ou en brique devront rester apparents et ne seront pas peints.

Les éléments de décor et de modénature (corniches, génoises, bandeaux, encadrements) devront être conservés et restaurés suivant leur art de bâtir particulier : aspect, forme, proportion, couleurs, ….

Dans les constructions nouvelles, le pignon constituera la façade la plus ouverte et la plus ornementée.

Règles s'appliquant aux annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² :

Les façades seront :
- Soit enduites de ton blanc,
- Soit en bois, enduit, peint de ton blanc ou brut.

Ouvertures, volets et menuiseries

Règles s'appliquant uniquement au bâtiment principal :

Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, doivent être plus hautes que larges, sauf les portes fenêtres selon les règles ci-dessous.

Les portes fenêtres sont autorisées dans les logements individuels, en respectant les règles suivantes :

- Un maximum de 1 porte fenêtre plus large que haute par logement est autorisé (en plus des façades commerciales) ; la largeur maximale autorisée est de 3 mètres.
- Les portes fenêtres plus hautes que larges sont, par ailleurs, autorisées.

Dans les logements collectifs, les portes fenêtres plus larges que hautes sont autorisées, sans limitation de nombre ni de largeur.

Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m², sauf pour les portes fenêtres, vérandas et chassis fixes pour lesquels les volets roulants sont autorisés.

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc ou gris clair,

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

- Volets, avant-toits, colombages : rouge pourpre dit rouge basque (proche des RAL 3003, 3004, 3005) ou vert foncé (proche des RAL 6004, 6005).

Dans le cas où, sur une même ouverture, des volets battants et volets roulants sont mis en place, les couleurs des volets respecteront les règles suivantes :

- Les volets battants seront rouge pourpre dit rouge basque (proche des RAL 3003, 3004, 3005) ou vert foncé (proche des RAL 6004, 6005),
- Les volets roulants seront blancs.

La composition des façades, notamment l'ordonnancement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons de loggias est interdite.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

Pour les autres constructions :

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les bardages de couleur rouge (RAL 3003 3004 3005) ou verte (RAL 6004 6005) sont seuls acceptés. Un soubassement blanc sera autorisé sur une hauteur maximale de 1/3 de la façade.

➢ TOITURES

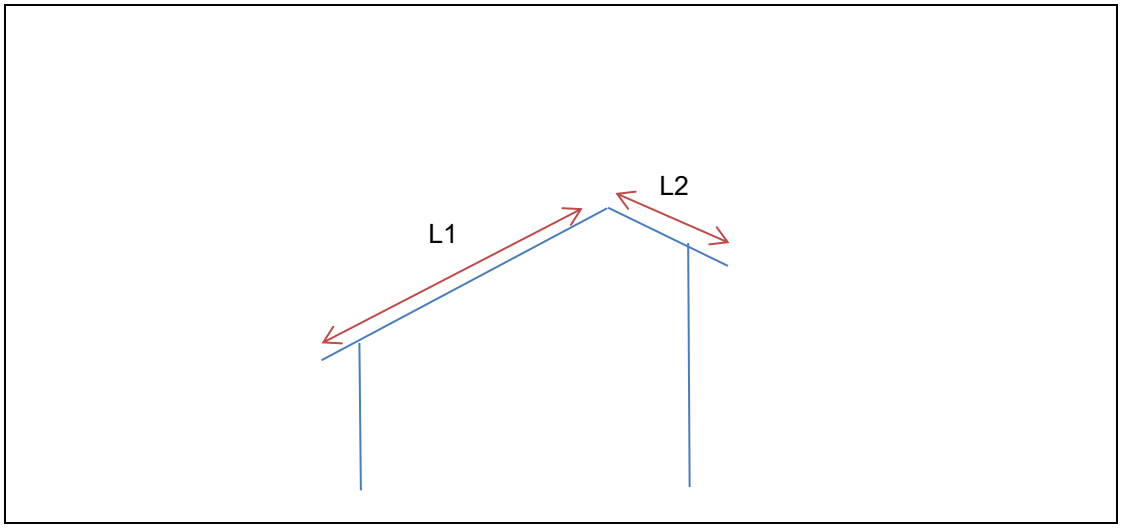
Pour les constructions à usage d'habitation :

Règles s'appliquant au bâtiment principal et aux annexes d'emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Les toitures sont à deux pans, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe. Une dissymétrie de la toiture est acceptée : dans ce cas, la plus petite pente de toit L2 aura une longueur supérieure au tiers de la plus grande longueur L1 :

$$L2>L1/3$$

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm



Les toitures à 4 pans sont autorisées sur les constructions d'une hauteur minimale R+1+combles et constituées d'un faîtage.

Les pentes de toit des constructions principales sont comprises entre 30 et 40%.

En zone Nbr, les volumes en U et les toits à trois pentes sont interdits.

Les volumes secondaires accolés à la construction principale ont une pente identique à celle de la construction principale, sauf dans le cas où ce volume secondaire est réalisé avec un toit terrasse (cf. ci-dessous).

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 30% ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Les volumes secondaires accolés à la construction principale et si cette construction principale ne dépasse pas une hauteur R+combles.

Les toitures terrasses sont limitées à une superficie maximale inférieure au tiers de l'emprise au sol autorisée sur l'assiette de projet, sans dépasser 50 m² d'emprise au sol.

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

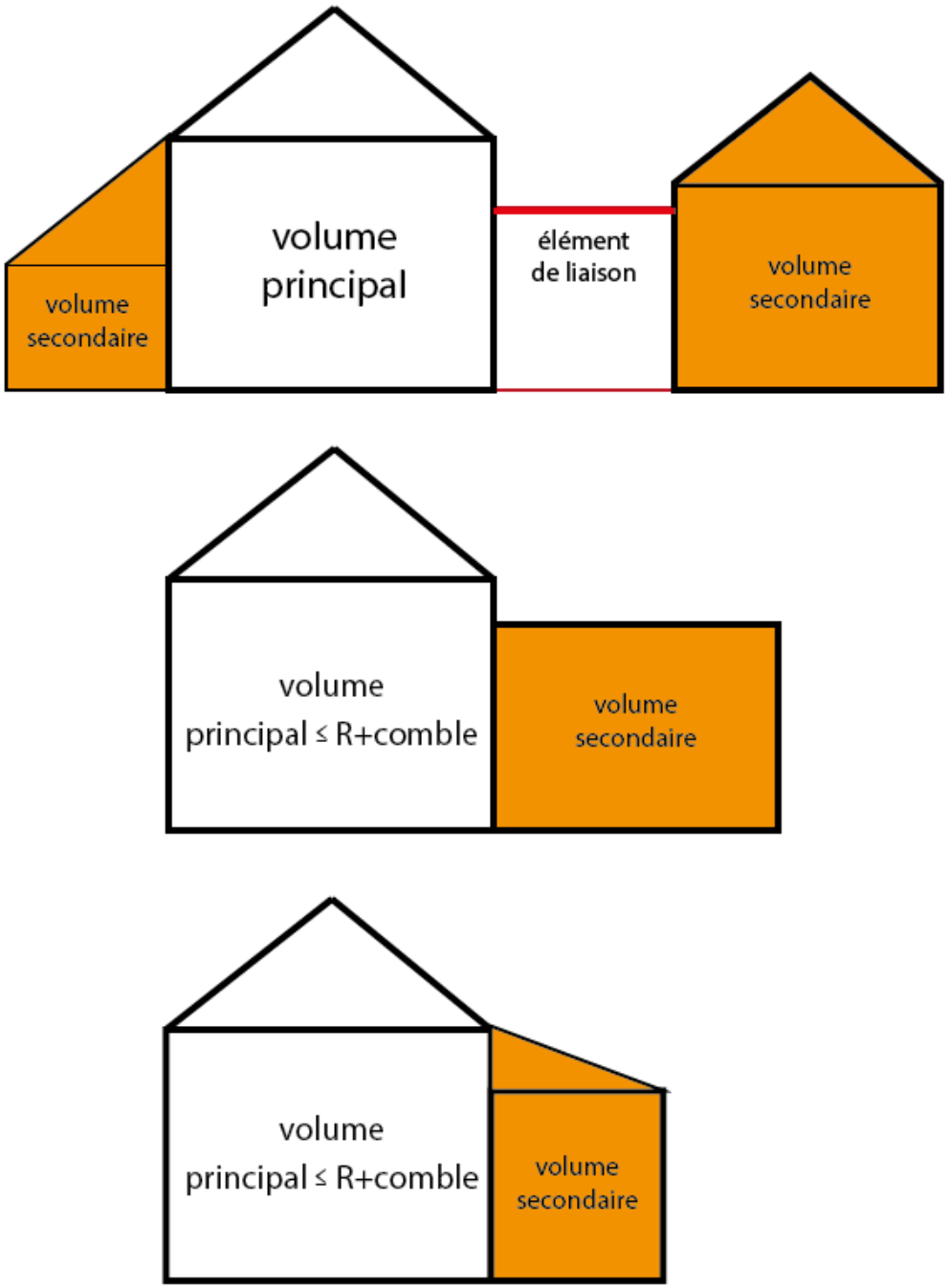


Schéma illustratif : volumes secondaires autorisés

En zone Nbr, les toits-terrasses sont interdits.

Les couvertures (sauf toitures terrasses autorisées) doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles ou en tuiles à emboîtement, de type romane ou méridionale, très galbées (arrondies) en pose brouillée de diverses nuances et patinées en surface, ou assimilées dans la forme et l'aspect.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, brun vieilli, en teinte de terre-cuite naturelle.

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises pour les immeubles conçus à l'origine avec ce type de couverture.

Les verrières de toiture et vérandas peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Les lucarnes de toit (de type chien assis, jacobine, œil-de-bœuf, etc.) sont autorisées et ne sont pas soumises aux pentes de toit du volume principal ni à la pose de volets battants.

Dans le cas de réhabilitation ou de rénovation, la nouvelle couverture respectera l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Règles s'appliquant aux annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² :

Les toitures sont à 1, 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasses sont également autorisées, ***excepté en Nbr***.

Les couvertures (sauf toitures terrasses) doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles, tuiles mécaniques, bac acier d'aspect semblable à la tuile, ou tôle d'aspect semblable à la tuile.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, brun vieilli, en teinte de terre-cuite naturelle.

Pour les autres constructions :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière auront des toitures à deux pans minimum.

➢ PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés exclusivement :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

➢ CLÔTURES

Aspects des clôtures liées aux habitations

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Divers types de clôtures sont autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins,
- Clôtures végétales, éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- Clôtures à claire-voie.

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

Les grillages de couleur vive sont interdits.

Le grillage blanc est autorisé, sauf en Abr.

Les clôtures végétales seront constituées de plusieurs espèces, majoritairement locales et caduques. Une liste d'espèces conseillées est jointe en annexe du présent Règlement.

Les espèces interdites dans les haies de clôture sont : le Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*), le thuya géant « atrovirens » (Thuyas plicata atrovirens), l'épicéa commun (Picéa abies), les Pins.

Les murs seront enduits à la chaux, de ton blanc, ou seront constitués de pierres apparentes. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit. En zone Nbr, les clôtures à claire-voie seront blanches.

Hauteur des clôtures

Clôtures sur l'espace public et en limites séparatives

La hauteur de la clôture ne peut excéder :

- 0.60 mètre pour les murs de clôtures et murs bahuts,
- 1.50 mètre pour les clôtures à claire-voie.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure. En zone Nbr, les clôtures à claire-voie seront blanches.

➢ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront de préférence enterrées ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques doivent être dissimulés derrière un portillon de bois peint.

➢ TOPOGRAPHIE

Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

40% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »[7].

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

➢ OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Pour tout opération d'aménagement d'ensemble entraînant une imperméabilisation du sol (voies, cheminements piétons, parkings, etc…), un bassin de rétention des eaux pluviales, en fonction de la localisation du projet de la capacité des réseaux existants, est imposé et dimensionné sur la base de la pluie décennale avec un débit de fuite de 3 l/s/ha et correspondant à l'écrêtement de la pluie 44 mm (la pluie de 44 mm correspond au volume de rétention calculé par la méthode des pluies sur une surface imperméabilisée à 100 % pour une pluie décennale).

Les bassins de rétention ne s'imposent pas aux annexes ni aux extensions de moins de 40 m2 d'emprise au sol des constructions existantes.

[7] Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations (sauf ouvrages de rétention des eaux pluviales). Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux où à l'existence de risques importants pour les fonds intérieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue est de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la propriété.

En zone Nbr, le bassin de rétention sera enterré.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

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

ZONES N, Nce, Ne, Nd, Nl, Nlb, Neq, Na, Nly, Ntel, Nt1, Nt2, Nm

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➢ EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, qui le nécessite, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USÉES

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

➢ AUTRES RÉSEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➢ OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.