

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme



# VILLEFRANQUE

# 4

## Règlement

### Dossier de Modification Simplifiée n°1

**Dossier d'adoption en Conseil Communautaire du 04/03/2023**

PRESCRIPTION	P.A.D.D.	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
14/04/2015	03/05/2016	25/10/2016	01/03/2017 au 07/04/2017	17/06/2017
				

**TITRE III :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
D'URBANISATION FUTURES**

**Zone AU**

# ZONE 1AU

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat et les activités. Cependant, l'insuffisance des équipements de ces terrains interdit leur classement en zone urbaine.

*L'ouverture à l'urbanisation, en dehors de la modification du P.L.U. peut se faire après réalisation des équipements nécessaires, par la réalisation d'une opération d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des infrastructures (voiries, réseaux divers), et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, etc...).*

**Pour être réalisable, l'opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière**

*Lorsque la zone dispose d'un schéma d'intention de voirie porté au document graphique de zonage, l'aménagement doit en tenir compte.*

Il est distingué :

- Un **secteur 1AUa** correspondant au secteur Mendiburua
- Un **secteur 1AUh** correspondant au secteur Larraldia
- Un **secteur 1AUy** correspondant au secteur d'activités objet d'une ZAC

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

### ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les constructions, à destination de :**

- **habitations**
- **artisanat** sauf en secteur 1AUy
- **industrie** sauf en secteur 1AUy
- **exploitation agricole ou forestière** sauf en secteur 1AUa
- **entrepôt** sauf en secteur 1AUy
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**
- **les affouillements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur**

### ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- **l'édification de clôtures** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- **les commerces de surfaces de vente supérieure à 500m<sup>2</sup> sont interdits en secteur 1AUy**

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la **pièce 03 du dossier de PLU** doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

**zone 1AU**

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

### **ARTICLE 1AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

En **secteur 1AUy**, l'implantation des bâtiments devra être réalisée de manière à ce que les manœuvres des camions s'effectuent en dehors des voies publiques

### **ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

- **Eau -**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement -**

- a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement e avec le service gestionnaire.

- b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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. Un bassin de rétention sera imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il sera exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Le calcul sera le suivant :

0.088m à partir de 40m<sup>2</sup>. Cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m<sup>2</sup> d'imperméabilité créée). Les annexes déjà existantes ne sont pas comptées.

Le débit de fuite sera 3L/Seconde/par Hectare.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.

- **Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986.

- **Des emplacements spécifiques doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages tels que poste de relèvement des eaux usées, poste de transformation électrique, stockage des ordures ménagères, etc.

## ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

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

---

**Les constructions doivent s'implanter** à une distance au moins égale à **5 m** par rapport à l'alignement. Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée, notamment pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, si elle contribue à une meilleure architecture, si elle résulte d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, ou si elle est justifiée par des considérations techniques. Les saillies à 80cm telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou à l'alignement s'il est admis.

**En secteur 1AUy, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.**

**Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :  
***L supérieur ou égal à H***

**Une implantation différente** peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- permet de sauvegarder des plantations
- apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

---

Les constructions doivent être implantées **en limite ou à 2 m** au moins des limites.

En **secteur 1AUa** les constructions agricoles doivent être implantées **à 2 m** au moins des limites

Cependant :

- Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement
- Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe précédent peut être acceptée pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation, si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

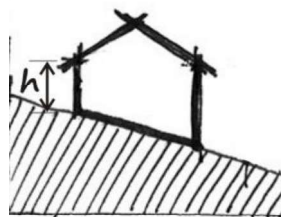
Excepté en secteur **1AUy**, cette distance est fixée à 4m

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles, sauf en secteur **1AUy**, où l'emprise au sol est fixée à **0.60**  
**en secteurs 1AUh et 1AUa**, où l'emprise au sol est fixée à **0.20**  
**en secteur 1AUa** il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole

## ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

**La hauteur maximale des constructions** est fixée à **6m à l'égout du toit.**



La hauteur (H) de tout point des constructions mesurées à partir du trottoir ou en son absence du bord de chaussée, ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé. soit **H inférieur ou égal à L.**

Pour les constructions présentant un sous-sol, une hauteur supplémentaire de 1m est admise.

**La hauteur des annexes** ne doivent pas dépasser **3 m à l'égout du toit et 2 m en limite séparative.**

En secteur **1AUy**, la hauteur d'une construction ne peut excéder **6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faitage**. La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00m et celle du faitage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs, antennes...etc.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8m.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

**AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE**

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

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

**zone 1AU**

**Secteurs 1AUa et 1AUh : les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: en dehors des annexes et des vérandas des serres de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol I**

**Volumes**

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

**Matériaux**

Les constructions principales à usage d'habitation présentent essentiellement un aspect maçonné.

**Murs des constructions**

**Les murs**

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de couleur blanche.

L'utilisation de pierre est autorisée et conseillée, notamment si la pierre de parement s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain). Pierre de pays de type Rhune ou Bidache (tendance rosée ou grisée)

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Pour les hagards à structure métallique la coloration sera blanche, gris clair ou vert (RAL 6011 ou équivalent)

**Ouvertures dans les murs :**

Les appuis des baies doivent être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

**Couvertures**

- La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m<sup>2</sup>

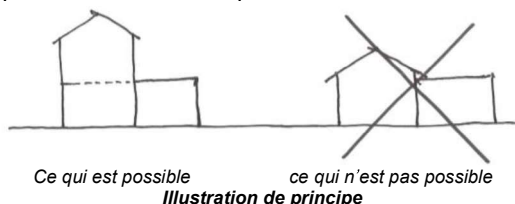
- Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à pentes de 35 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

En zone 1AUa dans le cas d'une construction à structure métallique le toit aura une pente minimale de 20%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'une surface correspondant à moins de 30% de la toiture tuile de l'habitation, uniquement pour les habitations à partir de R+1



**Menuiseries extérieures et éléments de charpente**

Menuiseries de fenêtres : elles doivent être teintées. Elles doivent être de couleurs blanches ou grises.

Éléments de charpente : avant-toit, colombages, volets et porte d'entrée : elles doivent être peintes ou teintées de couleurs suivantes (une seule couleur par volume bâti au choix):

- Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
- Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire
- Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

De plus, les portes d'entrée, portes de garage, pourront être de couleur blanche, à l'exception des volets roulants de fenêtres.

Il est interdit de disposer sur une même ouverture des volets battants et des volets roulants

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

**Les annexes** de moins de 25m<sup>2</sup> auront un parement de façade blanc, ton bois ou de ton foncé. La toiture de ton tuile ou anthracite de pente comprise entre 17% et 37%.

**Les vérandas** pourront être en verre transparentes en parement et toiture.

**Gardes corps :**

S'ils sont en métal ils seront de ton foncé, gris ou noir ou en accord avec la couleur de la charpente.

Dans d'autres matériaux (bois notamment) ils seront de la teinte de la charpente.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,50 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs. Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée si ils ne sont pas visibles de l'espace public. 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.

**Secteurs 1AUa : les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: exploitation agricole**Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise

Les toitures auront une pente comprise entre 35 et 40 % dans le cas d'une construction en maçonnerie.

Dans le cas d'une construction en structure métallique le toit aura une pente minimale de 20%

Matériaux et couleurs

Les matériaux nus sont interdits lorsqu'ils sont destinés à être recouverts (parpaings ciment, béton banché, etc.)

Les clôtures sont constituées d'un grillage.

Coloration :

Les couleurs de façades de tons vifs ou métallisés d'aspect brillant sont interdites.

Les façades devront être de couleur blanche, gris clair ou vert (RAL 6011 ou rapproché)

**Secteurs 1AUy: les immeubles neufs**

Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lasurés à claire-voie ou non peuvent être autorisés sur de petites surfaces.

Les bardages métalliques doivent être pré laqués.

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise

Les toitures auront une pente comprise entre 35 et 40 % dans le cas d'une construction en maçonnerie .

Dans le cas d'une construction en structure métallique la toit aura une pente minimale de 20%

Coloration :

Les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés d'aspect brillant sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées. Les couleurs utilisables sont :

# zone 1AU



Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

Gris anthracite RAL 7016 ou similaire ou gris Clairs RAL 7044 ou similaire

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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

---

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

### **Nombre d'aires de stationnement :**

#### **Habitations, une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher avec un minimum**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et d'une place par chambre d'hôtel, ainsi que d'une place visiteur par logement.

Dans le cas de la division d'un logement en plusieurs logements le nombre de places sera calculé sur l'ensemble des logements ainsi obtenus.

#### **Commerces, restaurants, bureaux :**

- une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- une place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil

#### **Unités de production et de stockage :**

- une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- 20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs, ce pourcentage pouvant être réduit afin qu'une place de stationnement puisse être affectée à chaque logement.

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

---

- La superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. (1 arbre pour 4 places)

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

En secteur 1AUy lors de chaque édification de construction, la superficie des espaces libres à aménager représente au minimum 10% de la superficie du lot.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -****ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

---

Sans objet

**ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Sans objet

**zone 1AU**