

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 II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone qui recouvre la partie agglomérée est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour les logements, commerces et bureaux.

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

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- entrepôt
- 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 UA 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 :

- les installations classées et les constructions à destination de l'artisanat, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. , peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les **éléments du paysage** identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics, et des occupations et utilisations du sol qui sont soumis aux conditions suivantes:

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve des prescriptions de l'article 13

Pour être constructibles les opérations doivent comporter des **Logements Locatifs Sociaux** dans les conditions suivantes :

Nombre de logements créés	Nombre de Logements Locatifs Sociaux à produire
6	1
7	2
8	2
9	2
10	3
Au-delà de 10	25% arrondi au supérieur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 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.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

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

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

- **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 avec le service gestionnaire.

- **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 40m². Cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m² 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.

3 - 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.

4 - 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 UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les constructions sont implantées à la limite de la marge de reculement indiquée sur le document graphique, ou à défaut à l'**alignement**.

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,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes
- 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.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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.

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminants pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou l'alignement

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS-

L'emprise au sol est fixée à **0,3**.

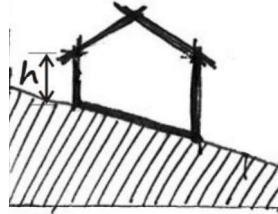
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

Les constructions présentant une hauteur de 9m à l'égout du toit sont admises dans la limite de la hauteur moyenne, ramené au nombre entier le plus proche, rencontré sur les bâtiments voisins et sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

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**.



La hauteur 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 de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- dans la limite de 4 m pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable.
- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- 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.

Les éléments techniques et les cheminées peuvent être admis au delà de la limite fixée par rapport à l'alignement opposé.

ARTICLE UA 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.

1°) les immeubles anciens repérés au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme)

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du secteur bâti ou de maintien du patrimoine architectural.

La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle.

Les enduits sont blanc non teinté.

Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

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.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

Les couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou assimilée, et doivent être entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m²

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

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris clair, le blanc

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

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 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)

Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

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.

Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservés.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: en dehors des annexes et des vérandas et des serres de moins de 25m² d'emprise au sol

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 :

Volumes

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

Matériaux

Les constructions principales 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

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 canal ou romane canal de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite). Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats

Zone UA

uniformes.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas 2m²

Le métal, essentiellement cuivre ou zinc, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à deux pentes (35 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe sur l'un des pignons.

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

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

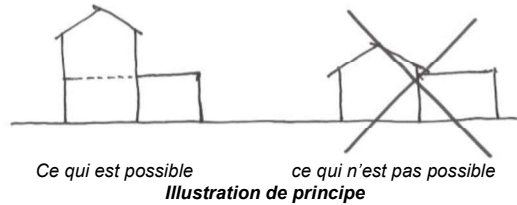


Illustration de principe

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 25m² 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 s'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.

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT – DES VEHICULES -

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

◆ **Habitations et hôtels :**

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,

◆ **Commerces, bureaux :**

Une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Zone UA

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.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation-agencement).

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES –

- Pour les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité d'origine. Ces espaces libres peuvent être collectifs ou privés.
- Dans les autres cas, 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.

Dans les **éléments du paysage** identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'article 2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

