

## CHAPITRE 4 — ZONE ULM

La zone ULM est une zone urbaine sous forme de quartiers ou hameaux ou groupes de constructions existantes, correspondant aux dispositions prévues par la Loi Montagne - article L145-3 du Code de l'Urbanisme.

**indice « i » secteur inondable du PPRI** : sont interdites les occupations et utilisations visées dans le PPRI de la Nouvelle

**Secteur ULMh** dans lequel des constructions nouvelles sont autorisées

### ARTICLE ULM1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **entrepôt**

-autres occupations :

- **les carrières**
- **les terrains de camping, ou de caravaning**
- **les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement**
- **les dépôts de véhicules et de matériaux inertes**

En **secteur inondable indice « i »** sont interdites les occupations et utilisations visées dans le PPRI de la Nouvelle

### ARTICLE ULM 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone ainsi qu'avec les servitudes indiquées sur le plan (document 6-1-A) et dans les annexes (document 6) :

**Dans l'ensemble de la zone** à l'exception des périmètres et éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° ou L145.3.II du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- **Ne sont admises que des extensions et annexes au bâti existant** à la date d'approbation du PLU excepté dans le **secteur ULMh** dans lequel sont admises les constructions nouvelles

**Sur les parcelles bâties** à la date d'approbation du PLU, les édifices existants ne peuvent faire l'objet que d'extension et d'annexe dans les conditions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> si l'emprise au sol existante dudit bâtiment est inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>, à 25% de l'emprise au sol existante si cette emprise au sol est supérieure à 200m<sup>2</sup>.
- **Les annexes sont limitées :**  
à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitations à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est inférieure à 200m<sup>2</sup>  
à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 200m<sup>2</sup>

Dans le **secteur ULMh** les **habitations nouvelles** sont autorisées.

**En secteur inondable** (indice « i ») les constructions et aménagements à usage agricole autorisés par le PPRI de la Nivelle

**Pour les éléments et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° ou L145.3.II** du Code de l'Urbanisme tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

Toute nouvelle construction ou installation, y compris celles à usage agricole est interdite.

Les édifices identifiés au titre de ces mêmes articles, ne peuvent qu'être restaurés dans le volume existant ; ils peuvent être adaptés et faire l'objet d'une extension limitée à condition d'être destinés à un équipement collectif ou à un service public nécessaire à la mise en valeur de la montagne.

### **ARTICLE ULM 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin,

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.

### **ARTICLE ULM 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Eau potable :**

Toute installation qui nécessite de l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à tout réseau conforme à la législation en vigueur

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux quand il existe, sinon elles sont conservées sur le terrain.

## **ARTICLE ULM 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

## **ARTICLE ULM 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul,

Les constructions doivent être édifiées à une distance mesurée par rapport à l'axe de la voie,

- 15 mètres, le long des voies départementales,
- 5 mètres, le long des autres voies.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension-aménagement de constructions existantes ,à la date d'approbation du PLU

## **ARTICLE ULM 7 — Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 2 m de celles-ci.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m ( $D \geq H - 3$ ).

Une hauteur de 1m peut être rajoutée pour les constructions dont le pignon se trouve en limite séparative

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Une zone non aedificandi de 6 m par rapport à la berge devra être respectée le long des ruisseaux.

## **ARTICLE ULM 8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 2,00 m de l'une de l'autre.

## ARTICLE ULM 9 — Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées (non compris les piscines non couvertes) sur un terrain ne peut excéder **20 %** de la superficie de ce terrain.

En **secteur ULMh**, aucune construction nouvelle n'est autorisée si son emprise au sol n'est pas au moins égale à 100 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

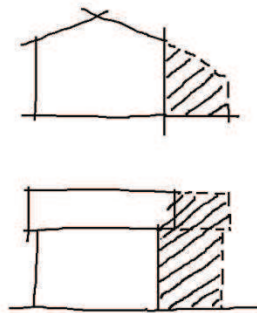
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement ou au changement de destination d'un volume existant (par exemple pour permettre l'aménagement de combles dans un édifice ancien dont l'emprise au sol dépasserait celle autorisée)

## ARTICLE ULM 10 — Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder **6 mètres** comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

*La reconstitution d'édifices anciens (notamment repérés plan graphique L123-1-5-III-2°) n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur.*

Dans le cas d'extension de construction existante, la hauteur pourra être admise dans le prolongement du volume existant



## ARTICLE ULM 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords—

**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 (ARTICLE 123.11 DU CU)**

### 1°) les immeubles traditionnels

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons isolées d'architecture traditionnelle dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.*

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 :

L'autorisation de construire 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.

**Zone ULM**

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes portées en aplat de couleur au plan au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence de quartier ou d'ensemble bâti homogène.

#### Maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit sera 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 NHL , de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

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.

En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### les couvertures.

La couverture constituée de tuile canal sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

La réparation ou la restitution des couvertements des constructions qui seraient couverts en tuile plate, en tuiles à emboîtement (type tuiles de Marseille) ou en bardeaux de bois, dès leur origine , est autorisée.

Le métal, essentiellement cuivre, sont autorisés en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Sur les toitures des édifices situés dans un site classé, la mise en œuvre de panneaux solaires est interdite

#### Menuiseries extérieures :

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

#### Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être teintes en blanc, blanc cassé ou gris-bleu; l'usage du vert foncé ou du rouge basque peut être autorisé.

#### Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être peintes dans les tons rouge basque ou vert foncé.

L'aspect bois naturel ou vernis peut être exceptionnellement admis pour les menuiseries de fenêtres, volets et portes des constructions en pierre apparente.

Les volets et portails roulants sont interdits.

#### Les murs de clôture et portails

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 murs traditionnels en dalles de grès levées, doivent être préservés ou peuvent être reconstitués ou créés.

#### les détails.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

## 2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

*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 volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère, de l'architecture et du paysage, en particulier sur les points suivants :

### Matériaux de maçonnerie :

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés la pierre apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits plats de tons blanc ou pierre naturelle, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

### Couvertures :

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite canal, "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés.

Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle ou perpendiculaires à l'axe de la voie, ou bien présenter l'une des façades principale face à l'est.

La pente des toitures doit être voisine de 35%.

Le métal, cuivre, zinc, bac acier (etc...)est autorisé pour les ouvrages particuliers, telles que les petites extensions par exemple.

### Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être teintées en blanc, blanc cassé ou gris-bleu; l'usage du vert foncé ou du rouge basque peut être autorisé.

### Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être peintes dans les tons rouge basque ou vert foncé. L'aspect bois naturel ou vernis peut être exceptionnellement admis dans le cas de constructions en pierre apparente.

L'aspect bois naturel ou vernis des fenêtres, portes et volets peut être exceptionnellement autorisé dans le cas de constructions en pierre apparente.

Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits, sauf en zone inondable (UC-1-p.2-a).

### Clôtures :

Les clôtures seront formées

- Soit par une haie naturelle ou taillée, en doublage d'un grillage.
- Soit en maçonnerie.

Lorsque la clôture est constituée par une haie naturelle ou taillée, en doublage d'un grillage. Les structures porteuses du grillage seront discrètes (poteaux bois ou tiges métalliques en fers , à l'exclusion des poteaux de béton).

Lorsque la clôture est réalisée en maçonnerie, les prescriptions ci-dessus sur les matériaux de maçonnerie (article UC 11-1) s'appliquent et à défaut de murs traditionnels, tels qu'ils existent, les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein de 0.60 m minimum et de 1,20 m maximum, sauf dans le cas d'un mur de soutènement qui peut monter jusqu'à 2,00m de haut.

Les murs traditionnels en dalles de grès levées ou matériaux similaires, doivent être préservés ou peuvent être reconstitués ou créés.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée

- \* si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment en terme de continuité avec les installations sur le même alignement que celui de constructions voisines existantes.
- \* si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante.
- \*

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois vernis est proscrit, le bois doit être naturel ou peint.

**En secteur inondable (zone rouge du PPRI repérée par une trame sur le plan de zonage)** les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies

## 3°) Economies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables

# Zone ULM

*Les dispositions techniques liées à l'économie ou à l'exploitation d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments.*

### **Constructions existantes**

*Capteurs solaires thermiques* admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, n'excédant pas le nu supérieur de la couverture,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme

*Capteurs solaires photovoltaïques*, admis à condition

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, si nécessaire, n'excédant pas le nu supérieur de la couverture,
- de s'insérer dans la composition de la couverture,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme

*Dans tous les cas*, on privilégiera les mises en œuvre des capteurs solaires selon l'ordre croissant suivant :

4. l'implantation au sol,
5. sur les annexes
6. sur la couverture du bâtiment principal, excepté pour les immeubles protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme sur lesquels la mise en œuvre de capteurs solaires est interdite

*Doublage extérieur des façades* admis à condition

- de ne pas porter atteinte à des immeubles protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, notamment par la suppression des décors, des éléments caractéristiques de l'architecture (murs gouttereaux, etc) ou par leur diminution excessive (avants toits, etc)

*Menuiseries de fenêtres et de volets*

- sur les immeubles protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, les menuiseries anciennes doivent être maintenues. Lorsque la menuiserie doit être changée le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la façade (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple). En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partition) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade et dans le respect du caractère de l'architecture
- sur les immeubles protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, les volets (contre vents) doivent être maintenus. La mise en place de volets roulants est interdite.

### **Constructions neuves et extension de l'existant**

*Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques* admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter atteinte à un immeuble protégé au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme par effet de co visibilité notamment

*Dans tous les cas*, on privilégiera les mises en œuvre selon l'ordre croissant suivant :

4. l'implantation au sol,
5. sur les annexes
6. sur la couverture principale

### **Pour toutes les constructions existantes ou neuves**

*Les récupérateurs d'eau de pluie*

- Ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Leur coloration sera la plus proche de celle du support sur lequel ils s'appuient

*Les pompes à chaleur et les appareils de climatisation*

- ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible de l'espace public,
- l'installation pourra être refusée en façade si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'aspect architectural de l'édifice notamment ceux protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, que ce soit directement ou indirectement par effet de co visibilité notamment

**ARTICLE ULM 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement-**

Le stationnement des véhicules (automobiles et cycles) correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE ULM 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les aménagements éventuels d'équipements (stationnement, chemins d'accès seront accompagnés des plantations adaptées aux situations (haies, arbres d'alignement, maintien des espaces en herbes, etc...)

Les terrains classés " espaces boisés à conserver ou à créer " sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme : défrichages interdits - coupes et abattages soumis à autorisation.

A l'intérieur des espaces figurés au plan, par une trame à petits ronds au titre de l'article, L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

Dans les espaces comportant des boisements (portés au plan par des petits ronds) au titre de l'article, L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

Les alignements d'arbres figurés au plan au titre de l'article, L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme sont à maintenir ou à régénérer ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Les essences à privilégier sont les essences locales à caractère spontané telles que les Chênes, Platanes, Ormes, Aulnes, Saules, Erables, Robiniers, Châtaignier, Frênes dans les zones de plaine et de basse colline, Hêtre, Sapin, Epicea , chêne, sur les hauteurs.

Les conifères devront être implantés par groupes, non isolément et non alignés.

Les haies devront être évitées, et le cas échéant, devront privilégier les essences feuillues persistantes telles que le Cotoneaster. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1 m.

La taille des haies devra s'attacher à respecter la physionomie de haie " libre " en limitant les tailles " au carré " et en conservant une certaine souplesse aux formes végétales.

L'implantation des végétaux devra s'attacher à restituer une physionomie naturelle par des compositions avec lisières et strates mélangées.

**ARTICLE ULM 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet



**ARTICLE ULM 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**ARTICLE ULM 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet