

# AHETZE

# PLAN

# LOCAL

# D'URBANISME



## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

### C – Pièces modifiées

### Pièce 3 - Règlement

Au vu des modifications apportées détaillées au sein du rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune d'Ahetze, il y a lieu, en application de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, de modifier les pièces suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

La pièce n°3 – Règlement

# AHETZE PLAN LOCAL D'URBANISME



## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

### Pièce 3 - Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 17 février 2024 adoptant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

## Table des matières

Table des matières .....	3
Dispositions générales.....	5
Dispositions applicables à la zone UA .....	12
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	12
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	13
SECTION 3 : Equipements et réseaux.....	19
Dispositions applicables à la zone UB.....	22
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	22
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	24
SECTION 3 : Equipements et réseaux.....	29
Dispositions applicables à la zone UC.....	32
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	32
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	33
SECTION 3 : Equipements et réseaux.....	39
Dispositions applicables à la zone 1AU .....	42
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	42
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	44
SECTION 3 : Equipements et réseaux.....	49
Dispositions applicables à la zone 1AUy.....	52
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	52
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	53
SECTION 3 : Equipements et réseaux.....	55
Dispositions applicables à la zone 2AU .....	58
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	58
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	58
SECTION 3 : Equipements et réseaux.....	59
Dispositions applicables à la zone A .....	60
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	60
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	61
SECTION 3 : Equipements et réseaux.....	66
Dispositions applicables à la zone N .....	69
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	69
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	70
SECTION 3 : Equipements et reseaux.....	74
<b>ANNEXES .....</b>	<b>77</b>
ANNEXE n°1 : Glossaire .....	78
ANNEXE n°2 : liste des végétaux pour les clôtures.....	80
ANNEXE n°3 : schéma de principe pour un bassin de rétention enterré (schéma illustratif) .....	86



## Dispositions générales

### 1.1.1.1.1.1 Article 1 – champ d'application territorial du PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AHETZE.

### 1.1.1.1.1.2 Article 2 – Portée respective du PLU à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1) **Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenu dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :**

#### **Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

#### **Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :**

« 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. »

#### **Article R. 111-26 du Code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

#### **Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :**

« 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. »

- 2) **D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles figurent les suivantes :**

#### **Article L. 111-13 du Code de l'urbanisme portant sur l'accès\* à certaines voies :**

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat."

**Article L. 111-15 du Code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des Bâtiments\* détruits après sinistre :**

Lorsqu'un bâtiment\* régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Article L.111-16 du Code de l'urbanisme portant sur l'utilisation de matériaux renouvelables :**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

**Article L. 111-23 du Code de l'urbanisme portant sur la restauration de Bâtiments\* d'intérêt architectural ou patrimonial :**

La restauration d'un bâtiment\* dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment\*.

**Article L421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

**Article L. 421-6 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :**

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

**Article L. 421-7 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :**

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

**Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :**

"A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

- 3) En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions qui peuvent affecter les possibilités de construire, telles que les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols. Par ailleurs, les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, peuvent dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation.

#### 1.1.1.1.1.3 Article 3 - Division du territoire en zones

Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L 151-9 du Code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :

▪ **Les zones urbaines, zones U :**

Ces zones déjà bâties disposent d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions. Le PLU comporte les zones suivantes :

- **UA**, qui délimite le "centre urbain", comprenant le bâti ancien du bourg et ses développements ; constituée d'une densité de constructions relativement importante, elle est principalement destinée à la construction en front urbain pour de l'habitat, des équipements, du commerce et des services.
- **UB**, qui couvre les secteurs d'urbanisation périphériques ; zone urbaine à dominante d'habitat résidentiel, admettant cependant des services et activités urbaines compatibles avec la proximité de l'habitat ; Elles comprennent un secteur **UBi** qui couvre un secteur soumis à aléa inondation.
- **UC**, qui délimite des secteurs de densité faible, avec une importance donnée à la présence d'espaces verts et à la qualité paysagère ; zone urbaine à dominante d'habitat résidentiel, admettant cependant des services et activités urbaines compatibles avec la proximité de l'habitat ;

▪ **Les zones à urbaniser 1AU :**

Ces zones sont situées dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le règlement. Le PLU comprend :

- **les zones 1AUA** où l'urbanisation est autorisée dès l'approbation du présent PLU. Elles comprennent un secteur **1AUA4** présentant des règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies spécifiques au regard des enjeux urbains présents
  - les zones **1AUB** où l'urbanisation a été phasée dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation et est autorisée dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, portants sur une superficie minimale de 4000 m².
  - ainsi qu'une zone **1AUy** destinée à l'accueil d'activités artisanales.
- **Les zones à urbaniser 2AU** où l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à modification ou révision du PLU ;
- **Les zones agricoles A**, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique. Elles comprennent les secteurs suivants :
- **Ah** pour des secteurs bâtis de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées ;
  - **Ap** qui couvre un secteur agricole préservé au titre des paysages.



- **Les zones naturelles et forestières N**, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- **Nj**, qui délimite un secteur à vocation de jardins partagés,
- **Nl et Nlc** qui délimitent des secteurs à vocation de sports et de loisirs de plein air,
- **Np**, qui délimite un secteur dans lequel seuls sont autorisés l'aménagement d'aires de stationnement végétalisées et les aménagements pour gestion du risque inondation.

#### 1.1.1.1.1.4 Article 4 – Emplacements réserves

- 1) **Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et destinés à des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts :**

DESIGNATION	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIC BENEFICIAIRE
1	Création d'un jardin public	Commune
2	Création d'un village des antiquaires	Commune
3	Elargissement et sécurisation du chemin d'Etxeherrria (12 m d'emprise)	Commune
4	Création d'une voie structurante permettant la liaison entre la D655 à la D855	Commune
5	Aménagement entrée de ville et accès à la zone agricole de Merlatua	Commune
6	Aménagement et sécurisation du chemin d'Uhaldea (10 m d'emprise)	Commune
7	Aménagement du chemin de Larralde (10 m d'emprise)	Commune
8	Aménagement et sécurisation du chemin d'Arrakotenea (10 m d'emprise)	Commune
9	Aménagement et sécurisation du chemin de Mulienea (10 m d'emprise)	Commune
10	Aménagement et sécurisation du chemin d'Aguerrria (12 m d'emprise)	Commune
11	Création d'un cheminement doux reliant le bourg à la zone de loisir	Commune
12	Aménagement du chemin Harrieta (10 m d'emprise)	Commune
13	Aménagement entrée de ville et accès à la zone 1AU	Commune
14	Création d'un cheminement doux le long de la partie nord du zirikolatz	Commune
15	Aménagement et sécurisation de l'entrée du chemin Bernatenea	Commune
16	Aménagement et sécurisation de la RD 655 (chaussée portée à 12 m, localement 14m)	Département
17	Aménagement et sécurisation de la RD 855 route de Saint Jean de Luz (chaussée portée à 12 m, localement 14m)	Département
18	Aménagement et sécurisation de la RD 855 route d'Ostaleriaboborka (chaussée portée à 12 m, localement 14m)	Département

#### 1.1.1.1.1.5 ARTICLE 5 – COUPES ET DEFRICHEMENTS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 113-2 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf exceptions.

#### **1.1.1.1.1.6 ARTICLE 6 – MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU**

Le long des cours d'eau non domaniaux une marge de recul est instaurée. Elle s'applique à une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents et de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau intermittents identifiés au document graphique, depuis le haut du talus de la berge. Cette marge de recul vise la limitation de l'imperméabilisation des sols, des risques liés aux crues ou à l'érosion, la protection du patrimoine naturel des cours d'eau et la préservation des possibilités d'entretien des berges.

Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie, à l'exception des constructions nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du cours d'eau. Cette marge de recul devra notamment permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau.

#### **1.1.1.1.1.7 Article 7 – adaptations mineures**

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent exceptionnellement faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction dans une direction différente de celle faisant éventuellement l'objet d'une règle du présent PLU, qu'ils aient pour effet un changement de destination de la construction ou non.

#### **1.1.1.1.1.8 Article 8 – Dérogations**

##### **Article L152-3 du code de l'urbanisme**

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

##### **Article L152-4 du code de l'urbanisme**

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

### **Article L152-5 du code de l'urbanisme**

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

### **Article L152-6 du code de l'urbanisme**

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- 1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- 2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;
- 3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;
- 4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %. »

#### **1.1.1.1.1.9 Article 9 – Destinations et sous-destinations**

##### **Article R151-27 du code de l'urbanisme**

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

##### **Article R151-28 du code de l'urbanisme**

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

## Dispositions applicables à la zone UA

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents et de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau intermittents identifiés au document graphique est instaurée (Article 6 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les termes suivis d'un astérisque \* sont définis dans le glossaire.

## SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### **UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions ou installations à destination agricole ;
- Le changement de destination des locaux commerciaux existants en limite d'espace public en logement ou annexe à l'habitation ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les terrains de camping ou de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

### **UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations et bâtiments\* d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les bâtiments\* à usage de commerce ne doivent pas excéder 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à condition qu'elle soit destinée aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et à condition que

cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 2 mètres).

### **UA 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Toute opération de constructions nouvelles, ou de réhabilitation, de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- pour toute opération de 4 logements et plus (et < à 6 logements), l'opérateur réalisera a minima 25 % de logements aidés (en locatif social\* ou en accession sociale) ;
- pour toute opération de 6 logements et plus (et < à 10 logements), l'opérateur réalisera a minima 40 % de logements aidés dont au moins 30% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).
- pour toute opération de 10 logements et plus (et < à 30 logements), ou de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 60 % de logements aidés dont au moins 30% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).
- pour toute opération de 30 logements et plus, ou de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 80 % de logements aidés dont au moins 50% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).

#### **Modalités d'application :**

Le nombre de logements aidés à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

L'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux divisions foncières en vue de lotir.

## **SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**

### **UA 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en limite des voies ouvertes à la circulation publique\* (existantes ou à créer) et emprises publiques ou à 3 mètres de cet alignement\*.

Une implantation différente de celle prévue aux alinéas précédents pourra être autorisée ou imposée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel,
- pour l'extension\* ou les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments\* existants déjà implantés à une distance moindre de la voie, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- pour les marquises,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un**

**ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

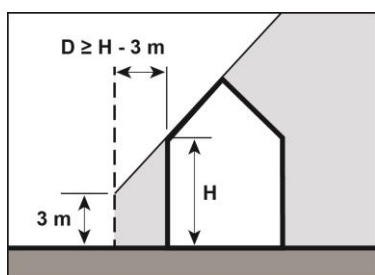
#### **UA 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative :

- la hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m pour les pignons.
- dans le cas où la construction s'adosse à une construction contiguë, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle de cette dernière.

En cas de retrait de la limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H - 3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.



*Schéma proposé à titre indicatif*

Pour l'extension\* des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment\* existant.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur\* au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines.

#### **UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 3 m, à l'exception des piscines non couvertes pour lesquelles il n'y a pas de distance minimum à respecter.

#### **UA 7 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **UA 8 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale autorisée est de quatre niveaux, de 8,5 mètres à l'acrotère ou égout du toit et de 12 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension\* d'un bâtiment\* existant présentant une hauteur\* supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur\* de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension\*.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur\* maximale.

## **UA 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les serres et les annexes\* bâties non accolées au bâtiment principal de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique ;
- les projets utilisant des technologies d'économie d'énergie de qualité, sous réserve que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soient particulièrement étudiés.

### **• Dispositions pour les constructions nouvelles :**

#### **Volumétrie**

La construction doit être de forme simple et présenter un corps principal.

#### **Toitures**

Les toitures des bâtiments\* doivent être à deux versants ou plus, avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Les extensions\* accolées au bâtiment\* principal pourront avoir une toiture à 1 pan.

En cas d'extension\*, la toiture devra être dans le prolongement de l'existante, sans rupture de pente.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes en tuiles "canal" traditionnelles ou de tuiles à emboîtement de type romane, de couleur rouge, très galbées (arrondies) et de préférence en pose brouillée.

L'emploi de matériaux à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier est interdit pour les matériaux de couverture en pente, de sous-faces, de planches de rives.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade\*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur toiture doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère :

- Respect d'une distance minimale de 0,70 m par rapport au faîtage, à la gouttière et aux rives,
- Installation 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 10 centimètres au-dessus du galbe de la tuile (structure porteuse + panneau) ;
- Présentation d'une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement) ;
- La zone d'implantation des panneaux devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle ;
- Couvrir 50% maximum de la surface du pan de toiture.



## **Façades\* et menuiseries**

Les façades\* des bâtiments\* doivent être de couleur blanche, hormis les éléments de colombages, charpentes, portes et volets qui sont limitées aux couleurs traditionnelles rouge basque ou vert basque. L'usage de la pierre apparente est limité à la pierre de taille.

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

Les huisseries extérieures doivent être de couleur blanche, gris clair ou gris anthracite.

Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, auront une forme rectangulaire plus haute que large.

Les baies vitrées peuvent être admises sur une partie des ouvertures de chaque façade, et selon leur intégration au projet, avec une largeur limitée à 3,5m.

Les volets battants seront en bois ou d'aspect bois peints de la même couleur que les boiserie extérieures.

Les volets roulants seront autorisés selon leur intégration au projet et devront être de teinte blanche.

Les volets coulissants et les persiennes sont interdits.

## **Clôtures**

La clôture, lorsqu'elle existe, ne pourra excéder 1,50 mètre et devra être composée comme suit :

- maçonneries (murs pleins ou murs bahuts) en moellons, enduites (de ton blanc) ou en pierres apparentes, éventuellement surmontées d'une grille, d'un grillage ou de lisses et pouvant être doublé d'une haie mélangée composée d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre. Les lisses seront en bois ou d'un aspect bois couleur rouge basque, vert basque ou blanche ;

- larges pierres plates (lauses) fichées verticalement dans le sol ;

- d'une grille, d'un grillage souple ou rigide ou de lisses ajourées, systématiquement doublé d'une haie mélangée composée d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse, plastique, bâche, etc.) ainsi que les clôtures en gabion.

Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80. Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

### **Dans le cas de la réfection ou de l'extension\* d'une construction existante\***

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions 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.

### **Dispositions spécifiques pour le bâti ancien à valeur architecturale et patrimoniale**

## **Démolition et suppression**

La démolition complète de la bâtisse concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiables.

Les constructions annexes\*, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec la construction concernée par la « Protection patrimoniale »

doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

### **Traitement des espaces extérieurs**

Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

Les murs de clôtures 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 clôtures anciennes : pierres sèches, murets enduits à la chaux à dos arrondi ou larges pierres plates (lauses) fichées verticalement dans le sol, seront si possible conservées, restaurées, complétées. Les portails en pierre appareillés et les grilles en ferronnerie ancienne seront si possible conservés.

Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80. Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

### **Modification du volume et des façades\***

Les travaux d'extension\* sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, historique et/ou architectural, que de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.

Les surélévations sont interdites.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension\*) doivent respecter, mettre en valeur et conserver les éléments et détails architecturaux de cette construction (pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture) et sa composition tout en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des Façades\* (proportion des ouvertures, partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier la composition et la proportion des menuiseries, les teintes, les dispositifs occultant).

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades\*.

Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs sont interdits.

Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades\* (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

**Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.**

## **UA 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique\*.

Pour le moins, il doit être prévu :

### **Pour les constructions destinées à l'habitation**

- Deux places de stationnement minimum pour chaque logement. Dans le cas d'extension\* ou d'aménagement d'un bâtiment\* existant, en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être dérogé partiellement ou totalement à cette disposition en fonction du nombre de places pouvant être implantées.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments\* affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher\* existant avant le commencement des travaux.

- Dans le cas d'opérations de 4 logements et plus (nouvelles constructions, divisions en vue de construire et réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment existant), il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour quatre logements. Le nombre de places visiteur à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les dispositions des alinéas précédents pourront ne pas être appliquées dans le cas de réhabilitation avec création de logements.
- Les bâtiments\* collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès\* sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

#### **Pour les bâtiments\* de commerces ou de bureaux**

- Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment\* ou partie de bâtiment\* vers du commerce ou de l'activité de service.
- Les bâtiments\* collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès\* réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher\*.

#### **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique**

- une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention. Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment\* existant en hébergement hôtelier, en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être dérogé partiellement ou totalement à cette disposition en fonction du nombre de places pouvant être implantées.

#### **Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

- le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

### **UA 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La superficie des espaces de pleine terre\* sur le terrain d'assiette\* du projet doit représenter au moins 0,3 fois la surface de plancher\* des bâtiments\*.

Cependant, cette règle n'est pas applicable pour l'aménagement d'un bâtiment\* existant ainsi que pour la construction d'annexe\* à une construction existante\*, à la date d'approbation du présent PLU.

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

## **UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment\* basse consommation, bâtiment\* à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

### **SECTION 3 : Equipements et réseaux**

## **UA 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*.

### **Voirie**

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 6 m pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte. Lorsque la création d'une voie en impasse est rendue nécessaire, une aire de retournement (placette circulaire, un T ou un Y de retournement) doit être aménagée à son extrémité dès lors qu'elle a une longueur supérieure à 60 mètres de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

### **Accès\***

Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès\* ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un**

**ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

## **UA 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

### **Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra ainsi bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface nouvellement aménagée.

Il n'est pas fixé de règle pour des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant inférieures à 40m<sup>2</sup>.

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant et cumulées aux surfaces antérieures de plus de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU. L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> et/ou sur des surfaces imperméabilisées modifiées dans le cadre du projet, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau pluvial ou unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, 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.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

#### **Autres réseaux**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade\* sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

### **UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade\*.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

## Dispositions applicables à la zone UB

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents et de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau intermittents identifiés au document graphique est instaurée (Article 6 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les termes suivis d'un astérisque \* sont définis dans le glossaire.

## SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### **UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions ou installations à destination agricole, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les golfs ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les terrains de camping ou de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

### **UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations et bâtiments\* d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les bâtiments\* à usage de commerce ne doivent pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les bâtiments\* à usage d'entrepôts sont autorisés à condition que leur superficie soit inférieure à 100 m² d'emprise au sol\* et que leurs nuisances soient compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Les constructions et installations agricoles sont autorisées, à condition d'être liées à une exploitation déjà présente dans la zone et de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à condition qu'elle soit destinée aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 2 mètres).

**De plus dans le secteur UBi, seuls sont autorisés :**

- Les constructions :
  - si elles sont justifiées techniquement par une étude hydraulique démontrant que le projet intègre le risque inondation, garanti la sécurité des biens et des personnes et l'absence d'effet négatif (pas d'aggravation de l'inondabilité) sur les zones adjacentes ;
  - à condition que les planchers nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues pour les constructions à usage d'habitation.
- Les reconstructions de bâtiments existants détruits ou démolis par un sinistre autre que l'inondation, à emprise au sol équivalente ou inférieure, sans augmentation de la capacité d'accueil.

**UB 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Toute opération de constructions nouvelles, ou de réhabilitation, de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- pour toute opération de 4 logements et plus (et < à 6 logements), l'opérateur réalisera a minima 25 % de logements aidés (en locatif social\* ou en accession sociale) ;
- pour toute opération de 6 logements et plus (et < à 10 logements), l'opérateur réalisera a minima 40 % de logements aidés dont au moins 30% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).
- pour toute opération de 10 logements et plus (et < à 30 logements), ou de plus de 700 m² de surface de plancher\* affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 60 % de logements aidés dont au moins 30% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).
- pour toute opération de 30 logements et plus, ou de plus de 2000 m² de surface de plancher\* affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 80 % de logements aidés dont au moins 50% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).

**Modalités d'application :**

Le nombre de logements aidés à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

L'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux divisions foncières en vue de lotir.



#### **UB 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des voies ouvertes à la circulation publique\* (existantes ou à créer).

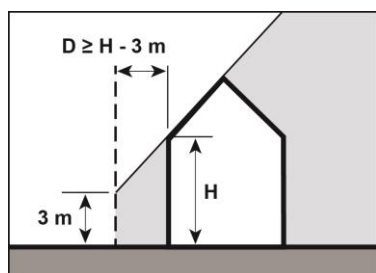
Une implantation différente de celle prévue aux alinéas précédents pourra être autorisée ou imposée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel,
- pour l'extension\* ou les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments\* existants déjà implantés à une distance moindre de la voie, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- pour les marquises,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines.

#### **UB 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H - 3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.



*Schéma proposé à titre indicatif*

Toutefois, les annexes\* bâties non accolées au bâtiment\* principal et de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* peuvent s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur\* n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m pour les pignons.

Pour l'extension\* des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment\* existant.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur\* au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines.

#### **UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 3 m, à l'exception des piscines non couvertes pour lesquelles il n'y a pas de distance minimum à respecter.

## **UB 7 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UBi, l'emprise au sol\* des constructions ne doit pas excéder 4,5 % de la superficie totale de l'unité foncière\* concernée.

## **UB 8 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale autorisée est de trois niveaux, de 8 mètres à l'acrotère ou égout du toit et de 10 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension\* d'un bâtiment\* existant présentant une hauteur\* supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur\* de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension\*.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur\* maximale.

## **UB 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les serres et les annexes\* bâties non accolées au bâtiment principal de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique ;
- les projets utilisant des technologies d'économie d'énergie de qualité, sous réserve que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soient particulièrement étudiés.

### **• Dispositions pour les constructions nouvelles :**

#### **Volumétrie**

La construction doit être de forme simple et présenter un corps principal.

#### **Toitures**

Les toitures des bâtiments\* doivent être à deux versants ou plus, avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Les extensions\* accolées au bâtiment\* principal pourront avoir une toiture à 1 pan.

En cas d'extension\*, la toiture devra être dans le prolongement de l'existante, sans rupture de pente.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes en tuiles "canal" traditionnelles ou de tuiles à emboîtement de type romane, de couleur rouge, très galbées (arrondies) et de préférence en pose brouillée.

L'emploi de matériaux à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier est interdit pour les matériaux de couverture en pente, de sous-faces, de planches de rives.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade\*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur toiture doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère :

- Respect d'une distance minimale de 0,70 m par rapport au faîtage, à la gouttière et aux rives,
- Installation 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 10 centimètres au-dessus du galbe de la tuile (structure porteuse + panneau) ;
- Présentation d'une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement) ;

- La zone d'implantation des panneaux devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle ;
- Couvrir 50% maximum de la surface du pan de toiture.

### **Façades\* et menuiseries**

Les façades\* des bâtiments\* doivent être de couleur blanche, hormis les éléments de colombages, charpentes, portes et volets qui sont limitées aux couleurs traditionnelles rouge basque ou vert basque. L'usage de la pierre apparente est limité à la pierre de taille.

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

Les huisseries extérieures doivent être de couleur blanche, gris clair ou gris anthracite.

Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, auront une forme rectangulaire plus haute que large.

Les baies vitrées peuvent être admises sur une partie des ouvertures de chaque façade, et selon leur intégration au projet, avec une largeur limitée à 3,5m.

Les volets battants seront en bois ou d'aspect bois peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les volets roulants seront autorisés selon leur intégration au projet et devront être de teinte blanche.

Les volets coulissants et les persiennes sont interdits.

### **Clôtures**

La clôture, lorsqu'elle existe, ne pourra excéder 1,50 mètre et devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- maçonneries (murs pleins ou murs bahuts) en moellons, enduites (de ton blanc) ou en pierres apparentes, éventuellement surmontées d'une grille, d'un grillage ou de lisses et pouvant être doublé d'une haie mélangée composée d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre. Les lisses seront en bois ou d'aspect bois couleur rouge basque, vert basque ou blanche ;
- larges pierres plates (lauses) fichées verticalement dans le sol ;
- d'une grille, d'un grillage souple ou rigide ou de lisses ajourées, systématiquement doublé d'une haie mélangée composée d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse, plastique, bâche, etc.) ainsi que les clôtures en gabion.

Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

En secteur UBi, pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins et maçonneries sont proscrits, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. Seuls sont autorisés les grillages à maille large ou les clôtures à fils superposés et les plantations de haies vives d'espèces mélangées.

Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80. Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

#### **Dans le cas de la réfection ou de l'extension\* d'une construction existante\***

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions 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.

- **Dispositions spécifiques pour le bâti ancien à valeur architecturale et patrimoniale**

### **Démolition et suppression**

La démolition complète de la bâtisse concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiables.

Les constructions annexes\*, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec la construction concernée par la « Protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

### **Traitement des espaces extérieurs**

Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

Les murs de clôtures 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 clôtures anciennes : pierres sèches, murets enduits à la chaux à dos arrondi ou larges pierres plates (lauses) fichées verticalement dans le sol, seront si possible conservées, restaurées, complétées. Les portails en pierre appareillés et les grilles en ferronnerie ancienne seront si possible conservés.

Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80. Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

### **Modification du volume et des façades\***

Les travaux d'extension\* sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, historique et/ou architectural, que de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.

Les surélévations sont interdites.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension\*) doivent respecter, mettre en valeur et conserver les éléments et détails architecturaux de cette construction (pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture) et sa composition tout en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades\* (proportion des ouvertures, partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier la composition et la proportion des menuiseries, les teintes, les dispositifs occultant).

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades\*.

Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs sont interdits.

Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades\* (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

**Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.**

## **UB 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique\*.

Pour le moins, il doit être prévu :

### **Pour les constructions destinées à l'habitation**

- Deux places de stationnement minimum pour chaque logement.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments\* affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher\* existant avant le commencement des travaux.
- Dans le cas d'opérations de 4 logements et plus (nouvelles constructions, divisions en vue de construire et réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment existant), il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour quatre logements. Le nombre de places visiteur à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les bâtiments\* collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès\* sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

### **Pour les bâtiments\* de commerces ou de bureaux**

- Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention.
- Les bâtiments\* collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès\* réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la Surface de plancher\*.

### **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique**

- une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention.

### **Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

- le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

## **UB 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La superficie des espaces de pleine terre\* sur le terrain d'assiette\* du projet doit représenter au moins 1,5 fois la surface de plancher\* des bâtiments\*.

Cependant, cette règle n'est pas applicable pour l'aménagement d'un bâtiment\* existant ainsi que pour la construction d'annexe\* à une construction existante\*, à la date d'approbation du présent PLU.

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **Eléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

### **UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment\* basse consommation, bâtiment\* à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

#### **SECTION 3 : Equipements et réseaux**

### **UB 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*.

#### **Voirie**

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 6 m pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte. Lorsque la création d'une voie en impasse est rendue nécessaire, une aire de retournement (placette circulaire, un T ou un Y de retournement) doit être aménagée à son extrémité dès lors qu'elle a une longueur supérieure à 60 mètres de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

### **Accès\***

Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès\* ne peut desservir plus de deux terrains issus d'une division réalisée dans le cadre d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de Bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Un accès\* ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

## **UB 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

### **Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra ainsi bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface nouvellement aménagée.

Il n'est pas fixé de règle pour des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant inférieures à 40m<sup>2</sup>.

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant et cumulées aux surfaces antérieures de plus de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU. L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> et/ou sur des surfaces imperméabilisées modifiées dans le cadre du projet, il pourra être demandé, en fonction de la

capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau pluvial ou unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, 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.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

### **Autres réseaux**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade\* sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

## **UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade\*.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



## Dispositions applicables à la zone UC

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents et de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau intermittents identifiés au document graphique est instaurée (Article 6 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les termes suivis d'un astérisque \* sont définis dans le glossaire.

## SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### **UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions ou installations à destination agricole, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les golfs ;
  - Les terrains de camping ou de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

### **UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations et bâtiments\* d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les bâtiments\* à usage de commerce ne doivent pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les bâtiments\* à usage d'entrepôts sont autorisés à condition que leur superficie soit inférieure à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et que leurs nuisances soient compatibles avec le caractère des lieux avoisinants.

Les constructions et installations agricoles sont autorisées, à condition d'être liées à une exploitation déjà présente dans la zone et de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à condition qu'elle soit destinée aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 2 mètres).

### **UC 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Toute opération de constructions nouvelles, ou de réhabilitation, de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- pour toute opération de 4 logements et plus (et < à 6 logements), l'opérateur réalisera a minima 25 % de logements aidés (en locatif social\* ou en accession sociale) ;
- pour toute opération de 6 logements et plus (et < à 10 logements), l'opérateur réalisera a minima 40 % de logements aidés dont au moins 30% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).
- pour toute opération de 10 logements et plus (et < à 30 logements), ou de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 60 % de logements aidés dont au moins 30% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).
- pour toute opération de 30 logements et plus, ou de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 80 % de logements aidés dont au moins 50% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).

#### **Modalités d'application :**

Le nombre de logements aidés à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

L'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux divisions foncières en vue de lotir.

## **SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**

### **UC 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des voies ouvertes à la circulation publique\* (existantes ou à créer).

Une implantation différente de celle prévue aux alinéas précédents pourra être autorisée ou imposée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel,

- pour l'extension\* ou les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments\* existants déjà implantés à une distance moindre de la voie, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,

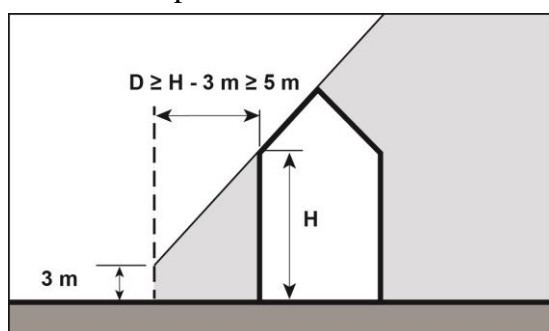
- pour les marquises,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

## **UC 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H - 3$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.



*Schéma proposé à titre indicatif*

Toutefois, les annexes\* bâties non accolées au bâtiment\* principal et de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* peuvent s'implanter en limite séparative à condition que leur Hauteur\* n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m pour les pignons.

Pour l'extension\* des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du Bâtiment\* existant.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur\* au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

## **UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 3 m, à l'exception des piscines non couvertes pour lesquelles il n'y a pas de distance minimum à respecter.

## **UC 7 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **UC 8 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale autorisée est de trois niveaux, de 6 mètres à l'acrotère ou égout du toit et de 8 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension\* d'un bâtiment\* existant présentant une hauteur\* supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur\* de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension\*.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur\* maximale.

## **UC 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les serres et les annexes\* bâties non accolées au bâtiment principal de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique ;
- les projets utilisant des technologies d'économie d'énergie de qualité, sous réserve que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soient particulièrement étudiés.

- **Dispositions pour les constructions nouvelles :**

### **Volumétrie**

La construction doit être de forme simple et présenter un corps principal.

### **Toitures**

Les toitures des bâtiments\* doivent être à deux versants ou plus, avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Les extensions\* accolées au bâtiment\* principal pourront avoir une toiture à 1 pan.

En cas d'extension\*, la toiture devra être dans le prolongement de l'existante, sans rupture de pente.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes en tuiles "canal" traditionnelles ou de tuiles à emboîtement de type romane, de couleur rouge, très galbées (arrondies) et de préférence en pose brouillée.

L'emploi de matériaux à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier est interdit pour les matériaux de couverture en pente, de sous-faces, de planches de rives.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade\*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur toiture doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère :

- Respect d'une distance minimale de 0,70 m par rapport au faîtage, à la gouttière et aux rives,
- Installation 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 10 centimètres au-dessus du galbe de la tuile (structure porteuse + panneau) ;
- Présentation d'une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement) ;

- La zone d'implantation des panneaux devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle ;
- Couvrir 50% maximum de la surface du pan de toiture.

### **Façades\* et menuiseries**

Les façades\* des bâtiments\* doivent être de couleur blanche, hormis les éléments de colombages, charpentes, portes et volets qui sont limitées aux couleurs traditionnelles rouge basque ou vert basque. L'usage de la pierre apparente est limité à la pierre de taille.

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

Les huisseries extérieures doivent être de couleur blanche, gris clair ou gris anthracite.

Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, auront une forme rectangulaire plus haute que large.

Les baies vitrées peuvent être admises sur une partie des ouvertures de chaque façade, et selon leur intégration au projet, avec une largeur limitée à 3,5m.

Les volets battants seront en bois ou d'aspect bois peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les volets roulants seront autorisés selon leur intégration au projet et devront être de teinte blanche.

Les volets coulissants et les persiennes sont interdits.

### **Clôtures**

La clôture, lorsqu'elle existe, ne pourra excéder 1,50 mètre et devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- maçonneries (murs pleins ou murs bahuts) en moellons, enduites (de ton blanc) ou en pierres apparentes, éventuellement surmontées d'une grille, d'un grillage ou de lisses et pouvant être doublé d'une haie mélangée composée d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre. Les lisses seront en bois ou d'aspect bois couleur rouge basque, vert basque ou blanche ;
- larges pierres plates (lauses) fichées verticalement dans le sol ;
- d'une grille, d'un grillage souple ou rigide ou de lisses ajourées, systématiquement doublé d'une haie mélangée composée d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse, plastique, bâche, etc.) ainsi que les clôtures en gabion.

Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80. Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

### **• Dans le cas de la réfection ou de l'extension\* d'une construction existante\***

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions 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.

- **Dispositions spécifiques pour le bâti ancien à valeur architecturale et patrimoniale**

### **Démolition et suppression**

La démolition complète de la bâtisse concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiables.

Les constructions annexes\*, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec la construction concernée par la « Protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

### **Traitement des espaces extérieurs**

Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

Les murs de clôtures 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 clôtures anciennes : pierres sèches, murets enduits à la chaux à dos arrondi ou larges pierres plates (lauses) fichées verticalement dans le sol, seront si possible conservées, restaurées, complétées. Les portails en pierre appareillés et les grilles en ferronnerie ancienne seront si possible conservés.

Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80. Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

### **Modification du volume et des façades\***

Les travaux d'extension\* sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, historique et/ou architectural, que de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.

Les surélévations sont interdites.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension\*) doivent respecter, mettre en valeur et conserver les éléments et détails architecturaux de cette construction (pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture) et sa composition tout en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades\* (proportion des ouvertures, partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier la composition et la proportion des menuiseries, les teintes, les dispositifs occultant).

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades\*.

Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs sont interdits.

Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades\* (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

**Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.**

## **UC 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique\*.

Pour le moins, il doit être prévu :

### **Pour les constructions destinées à l'habitation**

- Deux places de stationnement minimum pour chaque logement.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments\* affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher\* existant avant le commencement des travaux.
- Dans le cas d'opérations de 4 logements et plus (nouvelles constructions, divisions en vue de construire et réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment existant), il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour quatre logements. Le nombre de places visiteur à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les bâtiments\* collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès\* sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

#### **Pour les bâtiments\* de commerces ou de bureaux**

- Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention.
- Les bâtiments\* collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès\* réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher\*.

#### **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique**

- une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention.

#### **Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

- le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

### **UC 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La superficie des espaces de pleine terre\* sur le terrain d'assiette\* du projet doit représenter au moins 3 fois la surface de plancher\* des bâtiments\*.

Cependant, cette règle n'est pas applicable pour l'aménagement d'un bâtiment\* existant ainsi que pour la construction d'annexe\* à une construction existante\*, à la date d'approbation du présent PLU.

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

#### **Éléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

### **UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment\* basse consommation, bâtiment\* à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

#### **SECTION 3 : Equipements et réseaux**

### **UC 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*.

#### **Voirie**

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 6 m pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte. Lorsque la création d'une voie en impasse est rendue nécessaire, une aire de retournement (placette circulaire, un T ou un Y de retournement) doit être aménagée à son extrémité dès lors qu'elle a une longueur supérieure à 60 mètres de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.



### **Accès\***

Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès\* ne peut desservir plus de deux terrains issus d'une division réalisée dans le cadre d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Un accès\* ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

## **UC 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

### **Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra ainsi bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface nouvellement aménagée.

Il n'est pas fixé de règle pour des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant inférieures à 40m<sup>2</sup>.

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant et cumulées aux surfaces antérieures de plus de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU. L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m² et/ou sur des surfaces imperméabilisées modifiées dans le cadre du projet, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau pluvial ou unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, 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.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

### **Autres réseaux**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade\* sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

## **UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade\*.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

## Dispositions applicables à la zone 1AU

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents et de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau intermittents identifiés au document graphique est instaurée (Article 6 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.
- Les termes suivis d'un astérisque \* sont définis dans le glossaire.

## SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions ou installations à destination agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les golfs ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les terrains de camping ou de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

### 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En cas d'atteinte à la salubrité publique, le projet pourra être refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme : les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la capacité du système d'assainissement collectif à traiter les effluents issus des nouveaux raccordements.

Les installations et bâtiments\* d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les bâtiments\* à usage de commerce ne doivent pas excéder 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à condition qu'elle soit destinée aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 2 mètres).

Dans chaque secteur, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve que les constructions ou aménagements envisagés ne compromettent pas un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone : bonne intégration dans le quartier et possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser conformément aux objectifs de densité fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation (les densités minimales fixées par secteur s'imposeront à toute opération de construction).

Dans les zones 1AUB, les opérations doivent porter sur une superficie minimale de 4000 m<sup>2</sup>. Toutefois, si à la suite d'opérations réalisées conformément au règlement la superficie résiduelle dans un des secteurs est inférieure à 4000 m<sup>2</sup>, une opération pourra être autorisée dans la mesure où elle porte sur l'ensemble des terrains restants.

### **1AU 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Toute opération de constructions nouvelles, ou de réhabilitation, de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- pour toute opération de 4 logements et plus (et < à 6 logements), l'opérateur réalisera a minima 25 % de logements aidés (en locatif social\* ou en accession sociale) ;
- pour toute opération de 6 logements et plus (et < à 10 logements), l'opérateur réalisera a minima 40 % de logements aidés dont au moins 30% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).
- pour toute opération de 10 logements et plus (et < à 30 logements), ou de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 60 % de logements aidés dont au moins 30% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).
- pour toute opération de 30 logements et plus, ou de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 80 % de logements aidés dont au moins 50% en locatif social\* (dont 60% de PLAI et/ou PLUS); la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 % ou de logements locatifs intermédiaires (PLI).

#### **Modalités d'application :**

- Le nombre de logements aidés à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.
- L'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux divisions foncières en vue de lotir.

#### **1AU 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur 1AUA4, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite des voies ouvertes à la circulation publique\* (existantes ou à créer).

Dans le reste de la zone 1AU, les constructions doivent être implantées à 5 mètres de la limite des voies ouvertes à la circulation publique\* (existantes ou à créer).

Une implantation différente de celle prévue aux alinéas précédents pourra être autorisée ou imposée :

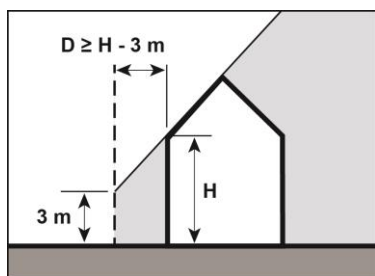
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel,
- pour l'extension\* ou les constructions nouvelles réalisées en continuité de Bâtiments\* existants déjà implantés à une distance moindre de la voie, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- pour les marquises,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

#### **1AU 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H - 3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.



*Schéma proposé à titre indicatif*

Toutefois, les annexes\* bâties non accolées au bâtiment\* principal et de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* peuvent s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur\* n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m pour les pignons.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur\* au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines.

## **1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 3 m, à l'exception des piscines non couvertes pour lesquelles il n'y a pas de distance minimum à respecter.

## **1AU 7 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **1AU 8 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale autorisée est de trois niveaux, de 8 mètres à l'acrotère ou égout du toit et de 10 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUA4, la hauteur\* maximale autorisée est portée à quatre niveaux, à 8,5 mètres à l'acrotère ou égout du toit et à 12 mètres au faîtage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur\* maximale.

## **1AU 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les serres et les annexes\* bâties non accolées au bâtiment principal de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique ;
- les projets utilisant des technologies d'économie d'énergie de qualité, sous réserve que le projet et son intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soient particulièrement étudiés.

- **Dispositions pour les constructions nouvelles :**

### **Volumétrie**

La construction doit être de forme simple et présenter un corps principal.

### **Toitures**

Les toitures des bâtiments\* doivent être à deux versants ou plus, avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Les extensions\* accolées au bâtiment\* principal pourront avoir une toiture à 1 pan.

En cas d'extension\*, la toiture devra être dans le prolongement de l'existante, sans rupture de pente.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes en tuiles "canal" traditionnelles ou de tuiles à emboîtement de type romane, de couleur rouge, très galbées (arrondies) et de préférence en pose brouillée.

L'emploi de matériaux à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier est interdit pour les matériaux de couverture en pente, de sous-faces, de planches de rives.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade\*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur toiture doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère :

- Respect d'une distance minimale de 0,70 m par rapport au faîtage, à la gouttière et aux rives,
- Installation 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 10 centimètres au-dessus du galbe de la tuile (structure porteuse + panneau) ;
- Présentation d'une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement) ;
- La zone d'implantation des panneaux devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle ;
- Couvrir 50% maximum de la surface du pan de toiture.

### **Façades\* et menuiseries**

Les façades\* des bâtiments\* doivent être de couleur blanche, hormis les éléments de colombages, charpentes, portes et volets qui sont limitées aux couleurs traditionnelles rouge basque ou vert basque. L'usage de la pierre apparente est limité à la pierre de taille.

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

Les huisseries extérieures doivent être de couleur blanche, gris clair ou gris anthracite.

Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, auront une forme rectangulaire plus haute que large.

Les baies vitrées peuvent être admises sur une partie des ouvertures de chaque façade, et selon leur intégration au projet, avec une largeur limitée à 3,5m.

Les volets battants seront en bois ou d'aspect bois peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les volets roulants seront autorisés selon leur intégration au projet et devront être de teinte blanche.

Les volets coulissants et les persiennes sont interdits.

### **Clôtures**

- **Les limites sur la voie de desserte principale définie en Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Ximikoenea**

Les limites seront obligatoirement traitées par un muret de 0,80 mètre : maçonneries en moellons, enduites (de ton blanc) ou en pierres apparentes, pouvant être doublées d'une haie mélangée composée d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement.

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 0,80 mètre.

Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80. Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

- **Les autres limites sur voie et emprise publique**

La clôture, lorsqu'elle existe, ne pourra excéder 1,20 mètre et devra être composée d'une grille, d'un grillage ou de lisses, doublée d'une haie mélangée composée d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement. Les lisses seront en bois ou d'aspect bois couleur rouge basque, vert basque ou blanche ;

Dans le secteur 1AUA4, la limite pourra également être traitée par un muret de 0,80 mètre : maçonneries en moellons, enduites ou en pierres apparentes, pouvant être doublées d'une haie mélangée composée d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement.

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 1,20 mètre.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse, plastique, bâche, etc.) ainsi que les clôtures en gabion.

Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80. Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

#### - **Les limites entre parcelles**

La clôture, lorsqu'elle existe, ne pourra excéder 1,50 mètre et devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- maçonneries (murs pleins ou murs bahuts) en moellons, enduites (de ton blanc) ou en pierres apparentes, éventuellement surmontées d'une grille, d'un grillage ou de lisses et pouvant être doublé d'une haie mélangée composée d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre ; Les lisses seront en bois ou d'aspect bois couleur rouge basque, vert basque ou blanche ;
- larges pierres plates (lauses) fichées verticalement dans le sol ;
- d'une grille, d'un grillage ou de lisses, doublé d'une haie mélangée composée d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse, plastique, bâche, etc.) ainsi que les clôtures en gabion.

#### - **Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle**

Aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

**Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.**

### **1AU 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique\*.

Pour le moins, il doit être prévu :

#### **Pour les constructions destinées à l'habitation**

- Deux places de stationnement minimum pour chaque logement.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments\* affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher\* existant avant le commencement des travaux.
- Dans le cas d'opérations de 4 logements et plus (nouvelles constructions, divisions en vue de construire et réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment existant), il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour quatre logements. Le nombre de places visiteur à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les bâtiments\* collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès\* sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement



sécurisé des vélos à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

#### **Pour les Bâtiments\* de commerces ou de bureaux**

- Une place pour 30 m² de surface de plancher\*, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention.
- Les bâtiments\* collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'Accès\* réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher\*.

#### **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique**

- une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention.

#### **Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

- le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

### **1AU 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La superficie des espaces de pleine terre\* sur le terrain d'assiette\* du projet doit représenter au moins la surface de plancher\* des bâtiments\* multipliée par le coefficient de pleine terre définie pour chaque secteur :

Secteur	Coefficient de pleine terre
1AUA1	0,7
1AUA2	0,7
1AUA3	1,5
1AUA4	0,3
1AUB1	0,3
1AUB2	0,7
1AUB3	1

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

#### **Eléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

### **1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment\* basse consommation, bâtiment\* à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

#### **SECTION 3 : Equipements et réseaux**

### **1AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*.

#### **Voirie**

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 6 m pour les voies à double sens.

Les voies douces partagées (cycles et piétons) sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Les voies douces auront une largeur minimale de 2,80 mètres pour les voies de desserte principales et les parcours piétons auront une largeur minimale de 1,40 mètres pour les voies de desserte secondaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte. Lorsque la création d'une voie en impasse est rendue nécessaire, une aire de retournement (placette circulaire, un T ou un Y de retournement) doit être aménagée à son extrémité dès lors qu'elle a une longueur supérieure à 60 mètres de

façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

### **Accès\***

Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès\* ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

## **1AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

### **Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra ainsi bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface nouvellement aménagée.

Il n'est pas fixé de règle pour des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant inférieures à 40m<sup>2</sup>.

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant et cumulées aux surfaces antérieures de plus de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU. L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> et/ou sur des surfaces imperméabilisées modifiées dans le cadre du projet, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau pluvial ou unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, 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.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

### **Autres réseaux**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade\* sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

## **1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade\*.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

## Dispositions applicables à la zone 1AUy

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents et de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau intermittents identifiés au document graphique est instaurée (Article 6 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.
- Les termes suivis d'un astérisque \* sont définis dans le glossaire.

## SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### **1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

En cas d'atteinte à la salubrité publique, le projet pourra être refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme : les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la capacité du système d'assainissement collectif à traiter les effluents issus des nouveaux raccordements.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les installations et bâtiments\* d'activités industrielles, artisanales (hors activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public telles que boulangerie, boucherie,...), de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les constructions à usage de commerce de gros, de logistique ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

### **1AUy 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

#### **1AUY 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5 m minimum de la limite des voies ouvertes à la circulation publique\* (existantes ou à créer).

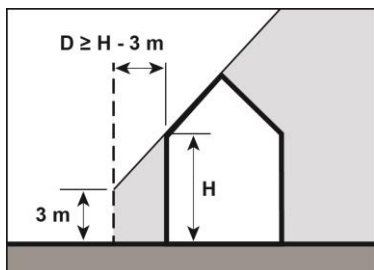
En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les Bâtiments\* implantés sur les terrains contigus.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

#### **1AUY 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H - 3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.



*Schéma proposé à titre indicatif*

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

#### **1AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 3 m.

#### **1AUY 7 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol\* des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière\* concernée.

#### **1AUY 8 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale de la construction, calculée à partir du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 8 m.

## **1AUY 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

### **Volumétrie**

La construction doit faire référence à l'architecture traditionnelle.

### **Façades\* des bâtiments\***

Les façades\* latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes\*.

Les façades\* doivent être de couleur blanche. L'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc.

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

### **Toitures**

Les constructions seront couvertes par des couvertures en pente (pente de 30 à 35%). Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles "canal" traditionnelles ou tuiles à emboîtement de type romane, de couleur rouge, très galbées (arrondies) et de préférence en pose brouillée.

Les toits à une seule pente sont interdits sauf s'il s'agit d'un bâtiment\* ou d'une partie de bâtiment\* accolé ou imbriquée à la construction principale.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur toiture doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère :

- Respect d'une distance minimale de 0,70 m par rapport au faîtage, à la gouttière et aux rives,
- Installation 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 10 centimètres au-dessus du galbe de la tuile (structure porteuse + panneau) ;
- Présentation d'une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement) ;
- La zone d'implantation des panneaux devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle ;
- Couvrir 50% maximum de la surface du pan de toiture.

### **Clôtures**

Les clôtures situées en limite d'emprise publique ou en limite séparative de lots doivent être constituées d'un grillage vert à mailles soudées rectangulaires, monté sur piquets métalliques, et posé le cas échéant sur un soubassement béton. Les panneaux rigides occultant sont interdits.

La hauteur\* maximale de l'ensemble de la clôture est de 2 m.

Dans le cas des limites avec des parcelles non comprises dans la zone, la mise en place d'une haie vive mélangée, associée à la clôture grillagée, est obligatoire.

## **1AUY 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

## **1AUY 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces végétalisés doivent représenter un minimum de 20 % de la superficie totale du terrain, non compris les espaces de stationnement.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

### **Eléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

## **1AUY 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment\* basse consommation, bâtiment\* à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

### **SECTION 3 : Equipements et réseaux**

## **1AUY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*.



## **Voirie**

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 7 m pour les voies à double sens.

Les voies douces partagées (cycles et piétons) sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Les voies douces auront une largeur minimale de 2,80 mètres pour les voies de desserte principales et les parcours piétons auront une largeur minimale de 1,40 mètres pour les voies de desserte secondaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte. Lorsque la création d'une voie en impasse est rendue nécessaire, une aire de retournement (placette circulaire, un T ou un Y de retournement) doit être aménagée à son extrémité dès lors qu'elle a une longueur supérieure à 60 mètres de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

## **Accès\***

Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès\* ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

**Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.**

## **1AUY 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

### **Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra ainsi bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface nouvellement aménagée.

Il n'est pas fixé de règle pour des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant inférieures à 40m<sup>2</sup>.

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant et cumulées aux surfaces antérieures de plus de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU. L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> et/ou sur des surfaces imperméabilisées modifiées dans le cadre du projet, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau pluvial ou unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, 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.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

### **Autres réseaux**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade\* sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

## **1AUY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade\*.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

## Dispositions applicables à la zone 2AU

***L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser 2AU est soumise à révision du PLU ou à modification conditionnée à la capacité du système d'assainissement collectif à traiter les effluents issus des nouveaux raccordements.***

### **Rappel :**

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents et de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau intermittents identifiés au document graphique est instaurée (Article 6 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les termes suivis d'un astérisque \* sont définis dans le glossaire.

## SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### **2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'atteinte à la salubrité publique, le projet pourra être refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme : les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la capacité du système d'assainissement collectif à traiter les effluents issus des nouveaux raccordements.

### **2AU 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

### **2AU 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **2AU 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Non réglementé.

**2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**2AUA 7 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**2AU 8 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**2AU 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**2AU 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**2AU 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

**2AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

**2AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé.

**2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone A

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents et de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau intermittents identifiés au document graphique est instaurée (Article 6 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les termes suivis d'un astérisque \* sont définis dans le glossaire.

### SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### **A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

En secteur Ap, les constructions de toute nature sont interdites, seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et dès lors qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le reste de la zone, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les bâtiments\* et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- les nouveaux bâtiments\* d'élevage et zones de stockage d'effluent, à condition d'être implantés à 50 m minimum des berges d'un cours d'eau,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les habitations des personnes (de l'exploitant ou de ses salariés), à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité et qu'elles soient situées à proximité immédiate du siège d'exploitation : 50 mètres maximum, cette distance pouvant être portée à 100 m dans le cas d'installations classées au titre de la protection de l'environnement ou dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et dès lors qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat,

Sont également autorisés, dans le secteur Ah:

- Les constructions à usage d'habitation.

A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont également autorisés dans l'ensemble de la zone :

- le changement de destination est autorisé pour les bâtiments\* identifiés dans les documents graphiques du PLU et en vue des destinations suivantes : habitation, hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme-auberge) ou hébergement de salariés agricoles, entrepôts, bureaux, commerce et activités de service où s'effectue de l'accueil de clientèle.
- l'adaptation, la réfection et l'extension\* des bâtiments\* d'habitation existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLU et de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* au total sur l'unité foncière\*
- les annexes\* des bâtiments\* d'habitation existants à condition qu'elles soient implantées (en tout ou partie) dans un rayon de 20 m du bâtiment\* principal et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, l'emprise au sol\* sur l'unité foncière\* ne devant pas dépasser 250 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée au document graphique reprenant les servitudes (servitude GAZ I3, zone SUP1), les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la présence des ouvrages. Dans cette zone, le gestionnaire du réseau doit être consulté avant tout projet de construction.

### **A 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Sans objet.

## **SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**

### **A 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées comme suit:

Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement\* des voies (existantes ou à créer).

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique\* : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des voies (existantes ou à créer).

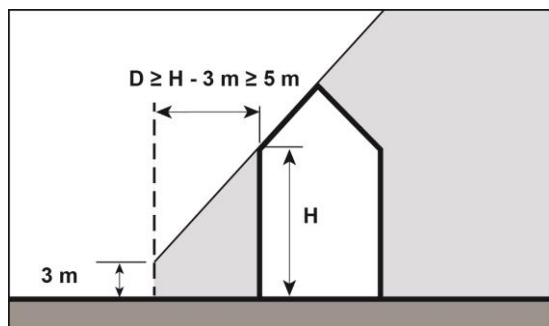
Une implantation différente de celle prévue aux alinéas précédents pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kv) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et les servitudes,
- l'extension\* ou les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments\* existants déjà implantés à une distance moindre de la voie, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur\* au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- les marquises.

## **A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H - 3$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.



*Schéma proposé à titre indicatif*

Toutefois, les annexes\* bâties non accolées au bâtiment\* principal et de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* peuvent s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur\* n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m pour les pignons.

Pour l'extension\* des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment\* existant.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kv) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et les servitudes.

Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement\* ou en retrait.

## **A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 3 m.

## **A 7 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **A 8 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à destination agricole, la hauteur\* maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur\* maximale autorisée pour les habitations est de trois niveaux, de 6 mètres à l'acrotère ou égout du toit et de 8 mètres au faîtage.

La hauteur\* des annexes\* aux constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit et 4 m pour les pignons.

Dans le cas de l'extension\* d'un bâtiment\* existant présentant une hauteur\* supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur\* de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension\*.

Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, ...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur\* maximale.

## **A 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

- **Dispositions pour les constructions destinées aux activités :**

Les couvertures doivent être de ton rouge et participer à l'intégration dans l'environnement. Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée ou matériaux similaires.

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

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. La hauteur\* totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

- **Dispositions pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :**

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les serres et les annexes\* bâties non accolées au bâtiment principal de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

## **Volumétrie**

La construction doit être de forme simple et présenter un corps principal.

## **Toitures**

Les bâtiments\* doivent être couverts d'une toiture dont la pente est comprise entre 30 et 35 %.

En cas d'extension\*, la toiture devra être dans le prolongement de l'existante, sans rupture de pente.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes en tuiles "canal" traditionnelles ou de tuiles à emboîtement de type romane, de couleur rouge, très galbées (arrondies) et de préférence en pose brouillée.

L'emploi de matériaux à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier est interdit pour les matériaux de couverture en pente, de sous-faces, de planches de rives.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade\*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur toiture doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère :

- Respect d'une distance minimale de 0,70 m par rapport au faîtage, à la gouttière et aux rives,
- Installation 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 10 centimètres au-dessus du galbe de la tuile (structure porteuse + panneau) ;
- Présentation d'une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement) ;
- La zone d'implantation des panneaux devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle ;
- Couvrir 50% maximum de la surface du pan de toiture.



### **Façades\* et menuiseries**

Les façades\* des bâtiments\* doivent être de couleur blanche, hormis les éléments de colombages, charpentes, portes et volets qui sont limitées aux couleurs traditionnelles rouge basque ou vert basque. L'usage de la pierre apparente est limité à la pierre de taille.

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

Les huisseries extérieures doivent être de couleur blanche, gris clair ou gris anthracite.

Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, auront une forme rectangulaire plus haute que large.

Les baies vitrées peuvent être admises sur une partie des ouvertures de chaque façade, et selon leur intégration au projet, avec une largeur limitée à 3,5m.

Les volets battants seront en bois ou d'aspect bois peints de la même couleur que les boiserie extérieures.

Les volets roulants seront autorisés selon leur intégration au projet et devront être de teinte blanche.

Les volets coulissants et les persiennes sont interdits.

### **Clôtures**

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des piliers ou massifs de portail.

La plantation de haies mélangées composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées. Seuls sont autorisés les clôtures de type agricole réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois ou les grillages à maille large (panneaux rigides interdits).

La hauteur\* des clôtures le long des voies et emprises publiques ne peut excéder 1,20 m.

Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80.

Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

- **Dans le cas de la réfection ou de l'extension\* d'une construction existante\***

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions 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.

- **Dispositions spécifiques pour le bâti ancien à valeur architecturale et patrimoniale**

### **Démolition et suppression**

La démolition complète de la bâtisse concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiables.

Les constructions annexes\*, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec la construction concernée par la « Protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

### **Traitement des espaces extérieurs**

Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

Les murs de clôtures 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 clôtures anciennes : pierres sèches, murets enduits à la chaux à dos arrondi ou larges pierres plates (lauses) fichées verticalement dans le sol, seront si possible conservées, restaurées, complétées. Les portails en pierre appareillés et les grilles en ferronnerie ancienne seront si possible conservés. Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80. Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

### **Modification du volume et des façades\***

Les travaux d'extension\* sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, historique et/ou architectural, que de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.

Les surélévations sont interdites.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension\*) doivent respecter, mettre en valeur et conserver les éléments et détails architecturaux de cette construction (pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture) et sa composition tout en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades\* (proportion des ouvertures, partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier la composition et la proportion des menuiseries, les teintes, les dispositifs occultant).

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades\*.

Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs sont interdits.

Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades\* (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

**Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.**

## **A 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique\*.

En secteur Ah, il doit être prévu deux places de stationnement minimum pour chaque logement.

## **A 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation faisant appel aux essences locales.

En secteur Ah, la superficie des espaces de pleine terre\* sur le terrain d'assiette\* du projet doit représenter au moins 3 fois la surface de plancher\* des bâtiments\*. Cependant, cette règle n'est pas applicable pour l'aménagement d'un bâtiment\* existant ainsi que pour la construction d'annexe\* à une construction existante\*, à la date d'approbation du présent PLU.

### **Eléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

## **A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment\* basse consommation, bâtiment\* à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

### **SECTION 3 : Equipements et réseaux**

## **A 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*.

Un accès\* ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

## **A 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

### **Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra ainsi bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface nouvellement aménagée.

Il n'est pas fixé de règle pour des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant inférieures à 40m<sup>2</sup>.

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant et cumulées aux surfaces antérieures de plus de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU. L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> et/ou sur des surfaces imperméabilisées modifiées dans le cadre du projet, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau pluvial ou unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, 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.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

### **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade\* dans le cas de constructions implantées à l'alignement\*.

## **A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.



## Dispositions applicables à la zone N

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents et de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau intermittents identifiés au document graphique est instaurée (Article 6 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les termes suivis d'un astérisque \* sont définis dans le glossaire.

### SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### **N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont également autorisés dans l'ensemble de la zone :

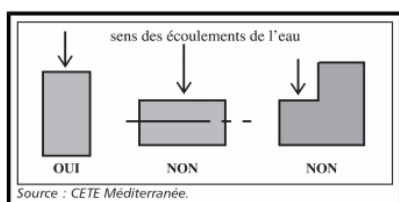
- l'adaptation, la réfection et l'extension\* des bâtiments\* d'habitation existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLU et de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* au total sur l'unité foncière\*,
- les annexes\* des bâtiments\* d'habitation existants à condition qu'elles soient implantées (en tout ou partie) dans un rayon de 20 m du bâtiment\* principal et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, l'emprise au sol\* sur l'unité foncière\* ne devant pas dépasser 250 m<sup>2</sup>.

Sont également autorisés, dans les secteurs NI et Nlc:

- les aménagements et équipements légers nécessaires à l'exercice d'activités de plein air sportives et de loisirs ou ayant pour objet la promotion ou la connaissance du milieu naturel,
- ainsi que dans le secteur Nlc, les constructions liées à l'exercice d'activités de plein air sportives et de loisirs ou ayant pour objet la promotion ou la connaissance du milieu naturel, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*. Afin de limiter l'impact des aménagements sur les eaux débordantes, la plus grande longueur du bâtiment devra être placée dans l'axe des écoulements de l'eau.

Sont également autorisés, dans le secteur Nj :

- les abris de jardins légers et sans fondations, l'emprise au sol\* totale des constructions édifiées sur le secteur ne devant pas dépasser 40 m². Afin de limiter l'impact des aménagements sur les eaux débordantes, la plus grande longueur du bâtiment devra être placée dans l'axe des écoulements de l'eau.



*Schéma proposé à titre indicatif*

Sont également autorisés, dans le secteur Np :

- l'aménagement d'aires de stationnement, à condition d'être végétalisées,
- les aménagements hydrauliques visant la gestion du risque inondation (création de champs d'expansion de crue,...).

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée au document graphique reprenant les servitudes (servitude GAZ I3, zone SUP1), les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la présence des ouvrages. Dans cette zone, le gestionnaire du réseau doit être consulté avant tout projet de construction.

### **N 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Sans objet.

## **SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**

### **N 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées comme suit:

Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement\* des voies (existantes ou à créer).

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique\*: les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des voies (existantes ou à créer).

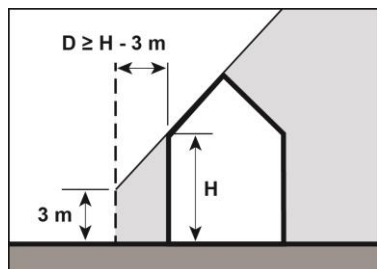
Une implantation différente de celle prévue aux alinéas précédents pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kv) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et les servitudes,
- l'extension\* ou les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments\* existants déjà implantés à une distance moindre de la voie, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur\* au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- les marquises.

## **N 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H - 3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.



*Schéma proposé à titre indicatif*

Pour l'extension\* des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment\* existant.

Toutefois, les annexes\* bâties non accolées au bâtiment\* principal et de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* peuvent s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur\* n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m pour les pignons.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kv) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et les servitudes.

Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement\* ou en retrait.

## **N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 3 m.

## **N 7 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nlc, l'emprise au sol\* totale des constructions édifiées ne peut excéder 0,5% de la surface du secteur.

## **N 8 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale autorisée pour les habitations est de trois niveaux, de 6 mètres à l'acrotère ou égout du toit et de 8 mètres au faîtage.

La hauteur\* des annexes\* aux constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit et 4 m pour les pignons.

Dans le secteur NI, ainsi que dans le secteur Nj, la hauteur\* maximale des constructions est fixée à 4 m.

Dans le cas de l'extension\* d'un bâtiment\* existant présentant une hauteur\* supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur\* de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension\*.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur\* maximale.

## **N 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

- **Dispositions pour les constructions nouvelles :**

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les serres et les annexes\* bâties non accolées au bâtiment principal de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

### **Volumétrie**

La construction doit être de forme simple et présenter un corps principal.

### **Toitures**

Les bâtiments\* doivent être couverts d'une toiture dont la pente est comprise entre 30 et 35 %.

En cas d'extension\*, la toiture devra être dans le prolongement de l'existante, sans rupture de pente.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes en tuiles "canal" traditionnelles ou de tuiles à emboîtement de type romane, de couleur rouge, très galbées (arrondies) et de préférence en pose brouillée.

L'emploi de matériaux à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier est interdit pour les matériaux de couverture en pente, de sous-faces, de planches de rives.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade\*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur toiture doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère :

- Respect d'une distance minimale de 0,70 m par rapport au faîtage, à la gouttière et aux rives,
- Installation 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 10 centimètres au-dessus du galbe de la tuile (structure porteuse + panneau) ;
- Présentation d'une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement) ;
- La zone d'implantation des panneaux devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle ;
- Couvrir 50% maximum de la surface du pan de toiture.

### **Façades\* et menuiseries**

Les façades\* des bâtiments\* doivent être de couleur blanche, hormis les éléments de colombages, charpentes, portes et volets qui sont limitées aux couleurs traditionnelles rouge basque ou vert basque. L'usage de la pierre apparente est limité à la pierre de taille.

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

Les huisseries extérieures doivent être de couleur blanche, gris clair ou gris anthracite.

Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, auront une forme rectangulaire plus haute que large.

Les baies vitrées peuvent être admises sur une partie des ouvertures de chaque façade, et selon leur intégration au projet, avec une largeur limitée à 3,5m.

Les volets battants seront en bois ou d'aspect bois peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les volets roulants seront autorisés selon leur intégration au projet et devront être de teinte blanche.

Les volets coulissants et les persiennes sont interdits.

## **Clôtures**

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des piliers ou massifs de portail.

La plantation de haies mélangées composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées. Seuls sont autorisés les clôtures de type agricole réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois ou les grillages à maille large (panneaux rigides interdits).

La hauteur\* des clôtures le long des voies et emprises publiques ne peut excéder 1,20 m.

Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80. Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

- **Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante\***

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions 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.

- **Dispositions spécifiques pour le bâti ancien à valeur architecturale et patrimoniale**

## **Démolition et suppression**

La démolition complète de la bâtisse concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiables.

Les constructions annexes\*, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec la construction concernée par la « Protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

## **Traitement des espaces extérieurs**

Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

Les murs de clôtures 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 clôtures anciennes : pierres sèches, murets enduits à la chaux à dos arrondi ou larges pierres plates (lauses) fichées verticalement dans le sol, seront si possible conservées, restaurées, complétées. Les portails en pierre appareillés et les grilles en ferronnerie ancienne seront si possible conservés.

Dans le cas d'une création d'un accès par un portail, la hauteur du portail et des piliers est limitée à 1m80. Sa couleur devra être soit rouge basque, vert basque ou blanche.

## **Modification du volume et des façades\***

Les travaux d'extension\* sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, historique et/ou architectural, que de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.

Les surélévations sont interdites.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension\*) doivent respecter, mettre en valeur et conserver les éléments et détails architecturaux de cette construction (pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture) et sa composition tout en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades\* (proportion des ouvertures, partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier la composition et la proportion des menuiseries, les teintes, les dispositifs occultant).

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades\*.

Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs sont interdits.

Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades\* (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

**Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.**

## **N 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique\*.

## **N11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **Eléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

## **N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment\* basse consommation, bâtiment\* à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

## **SECTION 3 : Equipements et reseaux**

## **N 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*.

Un accès\* ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

## **N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

### **Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra ainsi bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface nouvellement aménagée.

Il n'est pas fixé de règle pour des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant inférieures à 40m<sup>2</sup>.

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant et cumulées aux surfaces antérieures de plus de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU. L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> et/ou sur des surfaces imperméabilisées modifiées dans le cadre du projet, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau pluvial ou unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, 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.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

### **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade\* dans le cas de constructions implantées à l'alignement\*.

## **N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.



### Accès

L'Accès correspond, soit à l'ouverture en limite de terrain (portail, porte de garage, porche) donnant directement sur la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit au cheminement y conduisant (bande de terrain ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

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

### Alignement

L'Alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

La référence à l'Alignement pour la définition des règles d'implantation ne s'applique donc que par rapport aux voies dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et ne peut pas l'être par rapport aux emprises publiques autres que des voies, dès lors qu'elles n'auraient pas été classées dans la voirie communale, ou par rapport aux limites des propriétés privées contiguës.

### Annexe

Une Annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house,... Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. Les piscines sont à considérer comme des annexes à l'habitation et non des extensions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU pour ces dernières.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Emprise au sol

L'Emprise au sol correspond à 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.

### Espaces de pleine terre

L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

### Extension

L'Extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'Extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade

Les façades d'un Bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## **Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est donnée :

- soit par altitude cotée en mètres,
- soit sous forme d'une limite cumulée, par nombre de niveaux et par altitude cotée en mètres.

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel avant travaux, entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage, ou l'acrotère ou égout du toit.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 mètre (combles et sous-sols compris).

## **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière\* par rapport aux voies et emprises publiques.

## **Logement locatif social**

Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

## **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, Annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **Terrain d'assiette/ Unité foncière**

La demande ne peut porter que sur un ou plusieurs terrains contigus constituant une unité foncière. Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.







## **Voies ouvertes à la circulation publique**







La notion de voie ouverte à la circulation publique recouvre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif. Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.


Sort du champ d'application des voies ouvertes à la circulation publique, tout chemin privé dont l'usage est identifié comme exclusivement privé.










**ANNEXE n°2 : liste des végétaux pour les clôtures**





<b>NOM SCIENTIFIQUE</b>	<b>NOM COMMUN</b>	<b>PHOTO</b>
Abélia	Abélia	
Callistemon	Rince-bouteille ou arbre aux écouvillons	
Choisya	Oranger du Mexique	
Cornus	Cornouiller	
Corylus	Noisetier	
Cotoneaster	Cotoneaster	

Crataegus	Aubépine			
Cytisus	Gênet			
Eleagnus	Eleagnus			
Eleagnus panaché	Eleagnus panaché			
Escallonia	Escallonia			
Euonymus	Fusain			

Hibiscus syriacus	Althéa ou Mauve en arbre	
Hydrangea / Hortensia	Hortensia	
Hypericum	Millepertuis	
Laurus nobilis	Laurier sauce	
Nerium	Laurier rose	
Philadelphus	Seringat ou jasmin des poètes	
Photinia	Photinia	



Pittosporum	Pittosporum	
Prunus spinosa	Prunellier	
Potentilla	Potentielle	
Ribes rubrum	Groseillier à grappes	
Ribes sanguineum	Groseillier à fleurs	
Salix	Saule	
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseaux	

Ulex europaeus	Ajonc	
Viburnum	Viorne ou laurier tin	
Viburnum opulus	Viorne obier ou boule de neige	
Weigelia	Weigelia	



## Exemples de haies diversifiées



### ANNEXE n°3 : schéma de principe pour un bassin de rétention enterré (schéma illustratif)

L'ouvrage devra permettre une bonne répartition de l'eau stockée.

Chaque ouvrage de rétention doit être :

- dimensionné individuellement, en fonction des surfaces aménagées raccordées,
- être équipé en sortie d'un régulateur de débit.

