



Hendaye

RÉVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4.1 : Règlement

Dossier d'approbation

Conseil Communautaire du 22 Février 2020

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DEFINITIONS	2
DISPOSITIONS GENERALES	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	94
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	118

DEFINITIONS

Un certain nombre de définitions peuvent présenter un caractère directif, alors que des interprétations différentes ou plus larges peuvent être données. Il importe de cadrer le vocabulaire technique ou juridique, dont certaines définitions –et rappeler les articles codifiés auxquels on pourra se référer- pour exercer l'application réglementaire du P.L.U.

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Présentation du présent document :

- En caractères droits : définitions
- En écriture en italique : *application de la définition au P.L.U.*

Abri de jardin : Petite construction destinée à abriter le matériel de jardinage (outils, machines, mobilier de jardin). On considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 2,50 m de hauteur et 5 m² d'emprise au sol.

Accès : Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail ; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

A ne pas confondre avec la voie d'accès : au présent règlement l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.

Adaptations mineures : Les règles définies par le présent plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinante. La notion d'adaptation mineure répond à une préoccupation précise : procéder à une application souple de la règle posée par le PLU sans en déroger.

Adossement : Il y a adossement, lorsque deux constructions sont implantées l'une contre l'autre sur au moins la moitié de leur façade respective.

Affectation : Voir « destination »

Affouillement et exhaussement : Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

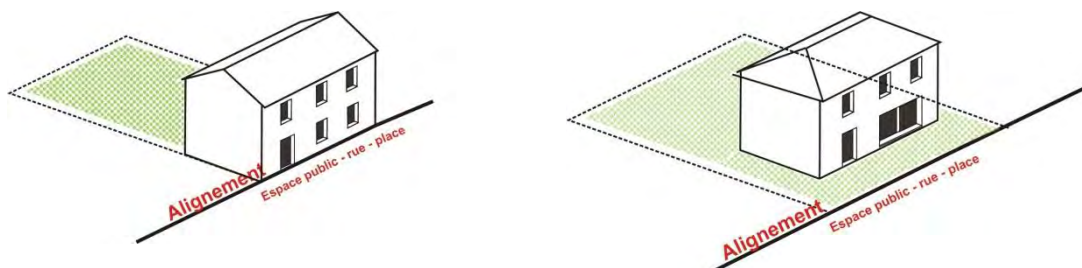
Le règlement du P.L.U. peut les réglementer (voir le règlement), un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas,

Aires de stationnement : En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains ; on peut se référer à l'article L.112-1 et suivants du Code de la Voirie routière.

Ou Délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle.

En l'absence d'un plan d'alignement, c'est l'alignement de fait qui s'applique (dont les façades ou clôtures sur l'espace public sont la matérialisation la plus courante).



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.

Leur surface est réservée à l'usage exclusif de l'occupant du logement et leur hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m et leur emprise supérieure à 5 m²

Elles comprennent notamment :

- ☐ Les remises,
- ☐ Les ateliers,
- ☐ Les séchoirs et celliers extérieurs au logement,
- ☐ Les garages extérieurs au logement,
- ☐ Les locaux techniques

Antenne : Suivant les différents types d'antennes, leurs dimensions et leur situation, notamment en espaces protégés, il existe différentes réglementations et régimes d'autorisation.

Archéologie : Voir les dispositions générales du règlement du P.L.U.

Acrotère : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximales déterminées par les articles 10 du règlement du P.L.U.

Auvent : Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

L'auvent n'est pas considéré comme un bâtiment, mais il est comptabilisé au titre de l'emprise bâtie (cf. définition de l'emprise au sol), si le règlement ne l'en exclut pas.

Baie : Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (verre opaque ou translucide et châssis non ouvrant), il peut s'agir d'un jour de souffrance.

Balcon : Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bandeau : Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier.

Bardage : Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Brisis : Partie inférieure d'un versant de comble « à la Mansard », au-dessous de la ligne de brisis jusqu'à l'égout du toit ; la pente de toit de cette partie est plus moins proche de la verticalité et permet l'habitabilité du comble.

Bruit : *Des zones de nuisances sonores sont portées au P.L.U. et induisent l'application de normes d'isolation.*

Capteur solaire : Dispositif, installé sous forme de panneaux, destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie (électrique ou thermique)

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés *capteurs solaires thermiques*, qui convertissent la lumière en chaleur récupérée et utilisée sous forme d'eau chaude ;
- les panneaux solaires photovoltaïques, appelés *modules photovoltaïques*, qui convertissent la lumière en électricité.

Carrières : Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre)

Changement de destination : La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Le changement de destination s'applique, notamment au P.L.U., lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du P.L.U. suivant les articles et les zones.

Châssis et serres : Assemblage en métal ou en bois servant à encadrer ou soutenir un objet, un vitrage

Clôture : La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Les clôtures sont soumises à déclaration si les collectivités ont délibéré à cet effet ou suivant le statut de protection de l'espace.

Combles : On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Les constructions comprennent les bâtiments, les constructions non couvertes, les constructions en sous-sol.

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.

Construction ne constituant pas de bâtiment : Les constructions qui ne présentent pas de clos et couvert sont ainsi considérées comme des constructions ne constituant pas de bâtiments : Les bassins, les piscines, les dalles de terrasses, ...

Contiguïté : On parle de la contiguïté de deux propriétés. C'est l'état de deux choses qui sont contigües, c'est-à-dire lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contigües lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

Corniche : A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Coupe et abattage d'arbres : Différents régimes de déclarations ou d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

Lorsqu'il y a un « Plan Simple de Gestion », les modalités de gestion sont définies au préalable ; il peut justifier des exceptions au principe de déclaration ou d'autorisation.

Défrichement : Le défrichement a pour conséquence la destruction de l'état boisé. Différents régimes d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

Démolition : La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

Le permis de démolir est rendu obligatoire soit en raison d'un statut d'espace protégé soit par délibération du Conseil Municipal instituant le permis de démolir.

Dérogation : *En principe, la réglementation des P.L.U. exclut toute dérogation. Seules adaptations mineures sont admises en application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.*

Desserte : Voir « voie de desserte ».

Destination

- **Habitation :** Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

- **Hébergement hôtelier :** Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels.

- **Bureaux :** Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

- **Commerce :** Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- **Artisanat :** Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- **Industrie :** Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- **Entrepôt :** Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;*
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Division : *Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).*

Domaine public : Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

Droit de préemption : Droit qui permet à la collectivité dotée d'un POS ou d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) : Droit de Préemption Urbain. Lors de la vente d'un terrain, la commune a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Egout de toit : Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emplacement réservé : Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L151-41 du code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du P.L.U. et leur liste y figure.

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.

Pour l'application du P.L.U., on comptera tous les points de la construction, non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m, prise à 0,60 m du sol naturel avant travaux.

L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisé dans l'emprise au sol

Encadrement des baies : Élément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

Equipements : En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement :

On distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction, les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment de chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme,

Espace boisé classé : En application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espaces libres : Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi-piétonnes, aires de stationnement paysagères.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application du règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement, peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Espaces verts : Outre les espaces boisés classés (dits E.B.C.), mentionnés au plan en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, il existe d'autres protections pour les espaces verts, à titre réglementaire du P.L.U., application de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Verts Protégés le sont en raison de leur intérêt paysager ou historique ou sont motivés par l'accompagnement d'un bâtiment remarquable ou bien se justifient par la morphologie urbaine cohérente présentée par un groupe de parcelles.

Au P.L.U., les trames portées au plan (petits ronds verts) situent les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement.

Sont compris dans cette catégorie les alignements d'arbres mentionnés au plan

La trame d'Espace Vert Protégé d'ordre réglementaire ; elle est établie en application de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; elle peut être adaptée, en partie supprimée ou étendue par simple modification du P.L.U., s'il n'y a pas changement d'économie du P.L.U.

Extension des constructions : 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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Les règles du plan local d'urbanisme peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Une extension peut être faite en hauteur (c'est une surélévation) ou (et) à l'horizontal.

A défaut de précisions au règlement, les règles s'appliquent de la même manière aux constructions neuves et aux extensions.

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.

Le **nu de la façade** se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Façade principale : C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vu d'une seule fois depuis le domaine public ou « façade sur rue », voire dans certains cas en façades latérales. Elle comporte notamment des baies principales et/ou secondaires.

Façade pignon : Dans l'architecture traditionnelle classique, façade qui épouse la forme de la pente de toiture, plus généralement orientée vers la limite séparative et comportant peu d'ouverture. On note toutefois que l'architecture médiévale et ensuite « Belle Epoque » présente des façades à pignons sur rue.

Front bâti : Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

Un projet architectural ou une démolition, susceptibles de « rompre » l'unité d'ensemble d'un front bâti repéré au P.L.U. en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, peuvent être refusés, en application de l'article R.111-27.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Garage : Les garages sont considérés comme une annexe lorsqu'ils sont le complément d'un programme dont ils constituent une fonction mineure et lorsqu'ils sont détachés du bâtiment principal.

Les garages sont dits individuels lorsqu'ils sont constitués de box accessibles directement depuis un espace public ou un espace libre privé. Les garages individuels peuvent former des groupes de garage lorsqu'ils comprennent deux garages individuels ou plus en contigu.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

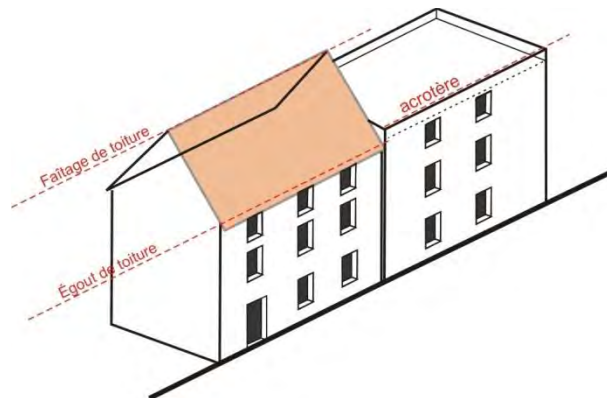
Le faîtage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction, sachant qu'une hauteur plus élevée est admise pour les ouvrages autorisés en toiture (cheminées, ventilations).

L'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.

Faîtage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc.)



Au P.L.U. : références du calcul de la hauteur :

- *Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :*

Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public

- *Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :*

Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel, en tout point, avant travaux.

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives de propriété, en l'absence de précisions au règlement, est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de l'approbation du P.L.U.

Lorsque le pignon se trouve face à la limite séparative, le point le plus haut (faîtage ou pointe du pignon) fait référence pour le calcul de la hauteur.

Implantation : Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux voies, soit par rapport aux limites séparatives, soit par rapport aux autres constructions.

Installations classées : Elles sont définies par l'article L.511-1 du Code de l'Environnement: « sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

Intérêt collectif : Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

On distingue :

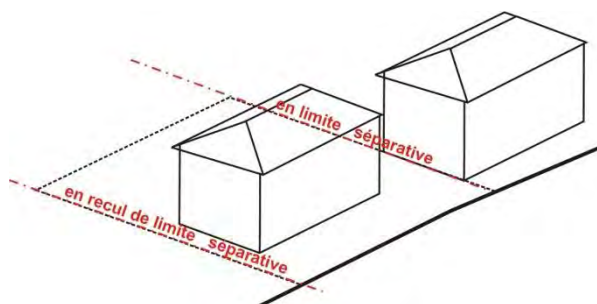
- les équipements publics réalisés par une personne publique
Des critères peuvent être retenus pour définir l'installation ou une construction publique
 - Elle doit avoir une fonction collective.
 - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation.
 - Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.
- les ouvrages d'intérêt collectif par une personne publique ou une personne privée chargée d'un service d'intérêt général.
On n'exclut pas les opérations de logements. Ils permettent de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

Jour de souffrance : Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur (articles 675 à 677 du Code Civil).

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.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives.

Ci-contre : exemple pour les limites latérales



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lotissement : Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

Lucarne : Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Maisons de Ville : La maison de ville est conçue pour s'implanter entre deux constructions mitoyennes et le plus souvent à l'alignement. C'est l'architecture du village ou de la ville traditionnelle.

Le modèle le plus courant est la maison de type à façade plate, à un ou deux étages sur rez-de-chaussée et à égout de toiture sur rue. La façade est « ordonnancée », par l'alignement des baies.

La répétition de ce type de constructions sur d'importants linéaires de rues caractérise l'urbanisme des centres anciens.

Marge de reculement : Voir recul

Modénature : Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc.).

Nuisances : Eléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

Ordonnement urbain : Effet produit par l'implantation d'immeubles successifs aux caractéristiques architecturales proches (continuité de formes, équivalence de rythmes de percements, etc.).

Ordre continu : Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs accolés les uns aux autres, en général le long des voies ou perçus depuis l'espace public.

Ordre discontinu : Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs distants les uns des autres, de manière assez régulière, en général le long des voies ou en recul de l'alignement, mais perçus depuis l'espace public.

Ouvrages et installations techniques : Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les régler au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

Patrimoine

Deux définitions s'attachent au patrimoine :

- La propriété d'un bien,
- L'héritage culturel

Au titre du patrimoine culturel, le PLU protège, en application de l'article L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Paysage protégé : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U., en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Portail : Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

Prospect : Règles déterminant la distance minimale d'implantation et de gabarit maximum d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, mitoyens et limites séparatives (liées à la hauteur du bâtiment).

Rampant : Partie de toiture, ou d'un ensemble, disposée en pente.

Recul : Recul imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique.

Sa largeur est fixée à partir de l'axe de la voie ou de l'alignement actuel ou futur, si un élargissement ou un emplacement réservé figure au document graphique.

Le long des voies, des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...), qu'elles soient existantes ou futures, indiquées sur le document graphique.

Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances.
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie).
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.
- de protéger un paysage ou un aménagement urbain.

Les marges de reculement sont inconstructibles (sauf cas particuliers mentionnés au règlement). Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

Réseaux : Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Résidences de tourisme : Les résidences de tourisme sont régies par le Code de la Construction et de l'Habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective (cf JO réponse sénat au 20/12/07). Elles constituent des constructions à usage d'habitation ; elles ne sont pas assimilées à des établissements commerciaux.

Risques : Ils correspondent aux phénomènes naturels ou à l'impact généré par l'activité humaine (industrie, transport, etc.) avec des conséquences sur les personnes et les biens.

Au P.L.U., ils sont présentés au rapport de présentation en en annexes et sont susceptibles d'apporter des restrictions supplémentaires aux droits à construire dans les zones dans lesquels ils s'appliquent.

Saillies : Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (par exemple : oriels, balcons, etc.), à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc.).

Servitudes

On distingue :

- Les servitudes d'utilité publiques que le P.L.U doit prendre en compte,
- Les servitudes de droit privé qui ne relèvent pas du P.L.U., mais peuvent être prises en compte suivant les cas pour l'instruction du droit des sols (servitude de cour commune, par exemple).

Les servitudes d'utilité publique sont présentées en annexe au P.L.U.

Sous-sol : Se dit pour une construction en sous-sol, lorsqu'elle est située en dessous du terrain naturel.

Au P.L.U. des constructions en sous-sol peuvent être l'objet d'une obligation de disposer d'une épaisseur de terre végétale suffisante pour préserver l'harmonie des espaces verts (en E.V.P.), ce qui impose un enfoncement du bâtiment en sous-sol plus important.

Stationnement : (Voir aussi : aires de stationnement)

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25,00m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15,00m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel : Niveau altimétrique du sol d'une unité foncière.

Pour les projets de construction, on prend en compte le niveau du sol dit « naturel » avant travaux (sauf définition contraire au règlement du P.L.U.).

Terrasse : Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Même végétalisée, elle ne peut être considérée à l'application des articles 13 du règlement du P.L.U., dans le pourcentage d'espaces verts à réaliser.

Située au-dessus de 0,60 m du sol, une terrasse génère une emprise au sol pour l'application des règles d'urbanisme.

Unité foncière : Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.O.S. ou du P.L.U.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Vérandas : Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

Villas :

Les villas

Construction isolée, entourée de jardins (le terme provient des villas romaines (fermes dans l'espace rural), puis des demeures italiennes dans les jardins.

La villa s'est développée au XIXème siècle, par l'ouverture à l'extra-muros des populations urbaines, jusqu'à sa popularisation au « pavillon » dès les années 1960.

Les architectes ont développé une vive création architecturale, en termes de villas, à partir du milieu du XIXème siècle, notamment pour les sites balnéaires et thermaux. Des modèles ont été reproduits dans toute l'Europe à partir de catalogues et de revues.



Voie ou voirie publique ou privée : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui 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.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie.

Les voies et emprises publiques : on considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

DISPOSITIONS GENERALES

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Article R.111-2 : 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 : 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 : 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 : 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) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

- 3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
 - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
 - des dispositions particulières aux zones de bruits des aéroports.

Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

- 4) Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques.

Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (L442-14)

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise en :

1. Zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II

La zone urbaine comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs :

- UA
- UB avec les secteurs UBa, UB1 et UB2
- UC avec les secteurs Uca, UCc, UC1, UC2, UC3a, UC3b, UC4, UCp1
- UD avec le secteur Uda,
- UE destinée aux équipements avec le secteur UEp1
- UH destinée à l'activité hospitalière avec le secteur UHp1
- UY destinée principalement aux activités, avec les secteurs UYp et UYc

2. Zones naturelles N

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs prenant en compte notamment la protection du littoral Ncu (coupure d'urbanisation) et Ner (espaces remarquables) et certaines spécificités Nk (camping), Ne (Abbadia), Ni (zones submersibles hors PPR), Nj (jardins collectifs) et Np (port), Nhgv (accueil des gens du voyage) et Nph (développement des énergies renouvelables par l'installation de panneaux photovoltaïques)

3. Zone agricole A.

Destinée à l'exploitation agricole.

Les documents graphiques font apparaître :

1. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan
2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des "emplacements réservés" et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
3. Les servitudes de protection de sites et monuments naturels inscrits dans lesquels les démolitions sont soumises à l'obligation de permis de démolir.
4. Les immeubles repérés au document d'urbanisme et protégés au titre de l'article L.151-19

ADAPTATIONS MINEURES

1. Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, hormis celles prévues à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2. Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3. Lotissements

Article L442-9 : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Article L442-10 : Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CHEMINS DE FER

TITRE GENERAL, SUR TOUTES LES ZONES TRAVERSEES PAR LES VOIES FERRES,

- à l'occasion de tout projet de quelque nature que ce soit (constructions de bâtiments, dépôts de matières inflammables ou non, mines, tourbières, tirs de mine, carrières, sablières, aménagements ou créations de routes, installations classées pour la protection de l'environnement, canalisations, etc.), à réaliser sur les propriétés voisines du chemin de fer, le Réseau Ferré de France et la SNCF (son mandataire) doivent être consultés.
- les traversées ou emprunts du domaine public du chemin de fer par des canalisations diverses (eau potable, égout, électricité, gaz, télécommunications, etc.) doivent faire l'objet, dans tous les cas, d'une demande d'autorisation auprès de RRF ou de la SNCF.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX OUVRAGES DE TRANSPORT ELECTRIQUE

TITRE GENERAL, SUR TOUTES LES ZONES,

- « Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés »
- « Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de « xx » mètres, au droit des lignes à « yy » kV, des abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. » (Décret du 12 novembre 1938, modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906).
- « Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. »
- « Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et technique. »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA : Cette zone qui recouvre les parties agglomérées les plus denses du quartier d'Hendaye Plage est destinée à la construction en ordre continu pour l'habitation, les commerces et bureaux.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009 Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de véhicules usagés quelque soient leur nombre, garages collectifs de caravanes

Pour les locaux situés,

- sur le Boulevard de la Mer,
- sur le Boulevard du Général Leclerc,
- sur l'Avenue des Mimosas
- sur la rue des Aubépines,
- sur la rue des Figuiers

Le changement de destination des locaux à usage commercial en rez-de-chaussée est interdit.

Dans les « espaces verts à protéger » (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), identifiés au document graphique, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit la hauteur.

Au sein du secteur indicé « p », les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain avoisinant sont interdites (cf. les dispositions indiquées à l'article 2 qui devront être respectées).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

- les installations classées soumises à déclaration, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumises à autorisation, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- Les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.151-23 du code de l'urbanisme),
- Les programmes de logements dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 8 sont admis sous réserve de contenir au minimum 40% de logements locatifs aidés par l'Etat.
- Au sein du secteur indicé « p », les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la définition d'une extension limitée de l'urbanisation. Le projet devra respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle du secteur délimité au document graphique (UAp) et respecter ainsi les caractéristiques générales préexistantes environnantes d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces végétalisés, de hauteur des constructions, d'alignement ou retrait des bâtiments par rapport aux voies et aux limites.
- Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme, « élément de patrimoine bâti à protéger », les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement
- Dans les « espaces verts protégés » identifiés au document graphique sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,
 - Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement et que le terrain ne soit pas imperméabilisé.
 - Une extension mesurée des constructions à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
 - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
 - Les annexes
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouvelles constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la « destination des constructions ou des aménagements envisagés ». Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'existence d'une servitude peut être considérée comme un « accès ». En revanche, la servitude ne sera pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules motorisés de toute nature (notamment ordures ménagères) en toute sécurité.

Nombre d'accès

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière

Par exception et en cas de division d'un même immeuble, 2 entrées maximum par unité foncière peuvent être autorisées sous conditions :

- terrain donnant sur plusieurs rues
- terrain donnant sur une voie en sens unique n'aggravant pas le risque pour la sécurité publique.

Largeur du (des) accès

La largeur ne peut être supérieure à 3 m. Toutefois pour tenir compte du nombre de logements desservis (>1), une largeur supérieure peut être admise en tenant compte de l'aménagement intérieur de la parcelle (unité foncière) et du nombre de logement.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou

engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales sont calculés pour des pluies d'une période de retour cinquantennale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal

- **EAUX DE PISCINES** : Les eaux de vidanges de la piscine seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut dans le milieu naturel. Les eaux de lavages de filtres seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMBLEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exigés sur les terrains d'assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

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

1. DEFINITIONS

- a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public ; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.
- b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement. Lorsque la construction est implantée à l'alignement, la partie de façade à l'alignement ne peut recevoir de saillie qu'au-dessus de la hauteur imposée par le règlement de voirie.

2. REGLE

- a. Les bâtiments sont implantés à la marge de reculement indiquée sur le document graphique ou à défaut à l'alignement des voies et emprises publiques.
- b. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées indifféremment soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- c. Pour les bâtiments donnant sur plusieurs rues, la règle sera appliquée à la façade principale. Une implantation différente pourra être acceptée si elle contribue à une meilleure architecture en fonction du caractère bâti de la rue.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans les situations énoncées ci-après, l'implantation présente les règles particulières,

Cas	Règle d'implantation adaptée
→ Lorsqu'un (ou des) bâtiment(s) existant(s) sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, est (sont) implanté(s) en recul par rapport à l'alignement,	Dans ce cas, l'implantation peut être implantée en recul, le recul ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s)
→ Pour sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 m du sol) situés à moins de 10,00 m de l'alignement	Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon un recul suffisant pour maintenir les arbres, avec un minimum de 3,00m.
→ Pour reconstituer une disposition architecturale originelle	Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon l'implantation de la construction originelle,
→ Lorsqu'un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies	Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon un recul maximal de 5 m comptés depuis l'alignement

D'autres implantations que celles définies aux articles précédents pourront être admises pour les constructions, installations de réseaux, nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

A la limite de la marge de reculement ou à l'alignement, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si elles permettent la création de passages piétons.

La règle d'implantation des constructions diffère selon qu'elle se situe dans la bande de 15 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite d'implantation définie à l'article 6 (marge de recul, alignement...), ou au-delà de la bande des 15 mètres.

7-1. REGLE GENERALE

▪ DANS LA BANDE DES 15 METRES :

- Limites séparatives latérales ne constituant pas de limites de zone

Les constructions sont implantées en limites latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

Toutefois, des interruptions de façade peuvent être acceptées, lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10 m ou lorsqu'il existe des servitudes de vues. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. La distance à l'autre limite séparative latérale doit être au moins égale à 2m.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande d'isolement à partir de la limite séparative arrière ou latérale constituant une limite de zone.

- Limites séparatives latérales constituant une limite de zone et limites séparatives arrière constituant une limite de zone

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative constituant une limite de zone ou de la limite séparative arrière constituant une limite de zone, d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière constituant une limite de zone, sur la limite latérale constituant une limite de zone, ou à 2 mètres au moins de ces limites.

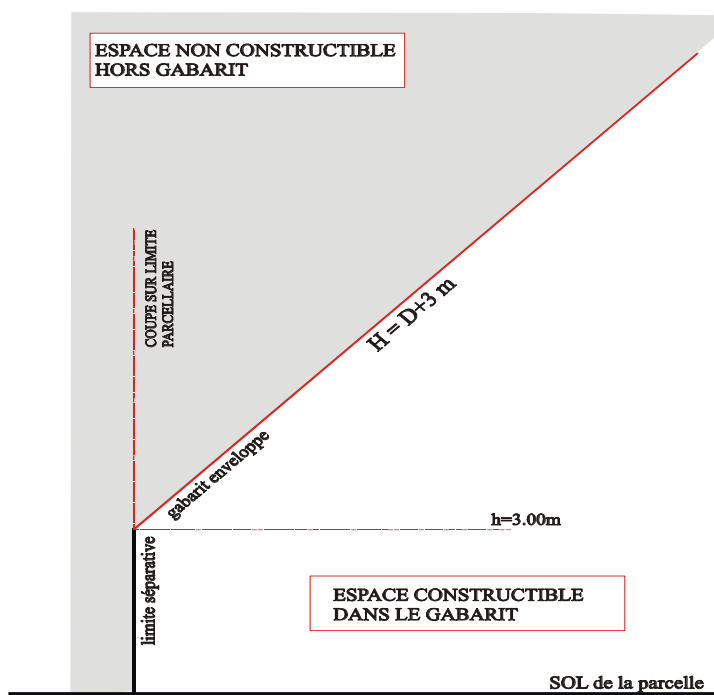
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande d'isolement à partir de la limite séparative arrière ou latérale constituant une limite de zone.

Sur une même unité foncière existant à la date d'approbation du présent P.L.U. la règle de limite séparative latérale constituant une limite de zone ne s'applique pas.

▪ AU-DELA DE LA BANDE DE 15 M DEFINIE PRECEDEMMENT :

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche des limites séparatives d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres,

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou à 2 mètres au moins des limites.



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

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour

- Pour les constructions rendues nécessaires pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour assurer la protection et la mise en valeur d'un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.151-19 ou au titre des monuments historiques.

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

8-1 REGLE GENERALE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

1. le respect de la trame bâtie existante
2. la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L151-19, soit au titre des Monuments Historiques
3. l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain
4. Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'exception des parcelles identifiées comme « espace vert à protéger » au document graphique (L151-23 du CU), où la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m² par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U (2020).

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

Est considéré comme comble (ou étage sous comble), l'étage dont le niveau de la face supérieure de sol fini de plancher se trouve à moins de 1,20 m du niveau d'égout tel que défini ci-dessus.

10.1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol extérieur fini, **pris sur l'espace public, au droit de la façade**, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Pour l'application du paragraphe ci-dessus aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large, sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec un maximum de 15 mètres.

10.2 – La hauteur d'une construction ne peut excéder

Dans une bande des 15,00 m prise à partir de la limite d'implantation définie à l'article 6

1. Toitures en pentes :
 - **15,00m au faitage,**
 - 12,50 à l'égout de toituresoit l'équivalent de R+3+C= soit l'équivalent de 5 niveaux superposés
2. Couverture-terrasse,
 - **13,00 m** au sommet de l'acrotère.

Au-delà de la bande des 15,00 m prise à partir de la limite d'implantation définie à l'article 6

1. Toitures en pentes :
 - **8,00m au faitage,**
 - **6,00m** à l'égout de toituresoit l'équivalent de R+1+C= soit l'équivalent de 3 niveaux superposés
2. Couverture-terrasse,
 - **7,00 m** au sommet de l'acrotère.

10.3- Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées,

- pour l'extension d'une construction existante, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont justifiées par des considérations techniques et si elles ne créent pas de surface de plancher au-delà de la hauteur autorisée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...) doit s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Les lotissements, les opérations groupées, les groupes de logements, les ensembles collectifs devront, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire.

La couleur se déploiera sur 3 supports différents :

- les murs et remplissages entre colombages, de couleur blanche caractéristique du lait de chaux qui les recouvrait autrefois,
- la toiture en tuiles de couleur rouge,
- les pièces en bois (volets, linteaux, pans de bois, solives, bacons, poteaux, poutres, pannes, chevrons, avant toits, bandeaux, rives, lisses, etc.) seront peintes d'une seule et même couleur issus d'un nuancier coloris basque : rouge foncé ou vert foncé, parfois marron, bleu, ou gris.

Ce sont ces palettes de couleurs, ces contrastes et ces modes de répartition, qui utilisés dans l'architecture contemporaine, créeront un lien avec l'architecture vernaculaire.

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées et repérées au document graphique « **élément de patrimoine bâti à protéger** » (L.151-19 du code de l'urbanisme) pourra être refusée pour des motifs d'ordre culturel ou historique. L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions repérées au plan, constituant des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par modification de la composition des façades (tels que l'agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc.) pourront être interdites.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leurs dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originale.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

- ✓ les constructions traditionnelles à titre général : l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
- ✓ les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux :
 - le type maison « compacte » ou « chalet »,
 - le type néo-basque,
 - le type villa en pierre,
 - le type immeuble urbain,
- ✓ la transformation de clôtures existantes
- ✓ les constructions récentes à composition architecturale homogène
- ✓ les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

1°) les constructions traditionnelles :

On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles ou régionales.

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

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

a - démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées au document graphique, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être refusée pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions repérées au plan, constituant des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

b - entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leurs dispositifs architecturaux, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par modification de la composition des façades (tels que l'agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc.) pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager repérées au plan par une teinte rouge.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc.) de la composition architecturale initiale.

2°) les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées au plan (L.151-19 du CU) :

Outre les règles générales énoncées à l'article 11 paragraphe 1, des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs.

On distingue notamment,

le type "chalet", constructions maçonnées à pignon sur rue,

Les constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à pignon sur rue, à forte pente et débordante, sous la forme de larges porte-à-faux en charpente de bois,

La maçonnerie :

- la maçonnerie de moellon doit être enduite
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- l'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

La charpente :

- la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place, apparente et peinte.

La couverture :

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.

les détails :

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

Le type "néo-basque" ou "néo-landais" : constructions à pans de bois et maçonnerie, à pignons sur rue :

Constructions caractérisées par un ensemble maçonné, composé par la structure de pan de bois des étages, recouvertes d'un large toit à pignon sur rue, à pente plus ou moins forte et débordante, par l'intermédiaire de larges porte-à-faux en charpente de bois,

La maçonnerie :

- la maçonnerie de remplissage entre les pans de bois sera enduite; l'enduit sera peint en blanc ou chaulé; il pourra être traité en enduit naturel, coloré par le mélange chaux aérienne et sable à titre exceptionnel.
- les éléments de pierre de taille structurels destinés à rester apparent, tels que corbeaux, chaînages, linteaux, etc...ne seront ni peints, ni enduits.

La charpente :

- le pan de bois
- le pan de bois sera restauré ou complété par des structures de section équivalente.
- la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place apparente et peinte.

La couverture :

- la pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées; le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.

Les détails :

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

Le type villas à parements de pierre,

La maçonnerie de pierre de taille :

- la maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment, constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les charpentes :

- les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

Les couvertures :

- la couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (marqués par un liseré au plan).
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.

Les détails :

- les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.
- les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

Le type immeuble urbain et grandes villas urbaines :

La maçonnerie de pierre de taille :

- La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.
- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- Les ouvrages en béton, ou ciment, constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les charpentes : Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront respectées.

Les couvertures :

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.

Les détails :

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

3°) les constructions récentes dont la composition architecturale forme un tout ou présente un caractère homogène

Le type immeuble collectif avec balcons ou loggias ouverts :

Les façades,

- La composition des façades, notamment l'ordonnancement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.
- Les ouvrages en béton, ou ciment, constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les menuiseries,

- Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes-fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence ; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.
- Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.

Les détails : Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...doivent être préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble

Loggias, balcons : Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

4°) la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

5°) les constructions neuves :

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

Les nouvelles constructions et extension des constructions existantes devront :

- **s'ancrer dans le paysage basque et s'inscrire dans une continuité identitaire** en s'appuyant sur les codes, marqueurs et éléments du vocabulaire architectural issus de l'architecture vernaculaire : volume parallélépipédique, toit de tuiles à deux pentes, portes, encadrements en bois ou en pierre, linteaux bois ou pierres sculptées, chainage de pierre, volets bois, balcon bois, murs gouttereaux, encorbellements, pans de bois, pannes sculptés, bois découpés, blanc des maçonneries, couleur des menuiseries, etc.

Pour qu'un bâtiment s'inscrive dans la continuité de l'existant, il ne sera pas nécessaire de réutiliser tous ces éléments. Trois d'entre eux VOLUMES, TOITURES et COULEURS sont le dénominateur commun pour assurer la continuité entre ancien et contemporain : volumes parallélépipédiques blancs ancrés dans la topographie du site, ponctués de couleurs traditionnelles et coiffés totalement ou partiellement de toits à au moins deux pentes.

a - Conditions générales :

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

b - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

c - Aspect des constructions :

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

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.

Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons.

Les pentes de toitures à deux pentes non brisées ne devront pas excéder 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales, à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

d - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

e - clôtures.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.
- Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

e-1 - clôtures en limites séparatives : La hauteur de la clôture ne peut excéder **1,80 m**.

e-2 - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- . murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...)
- . clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- . murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 1,00 mètre. Le Mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

6°) - ouvrages techniques apparents :

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

a) Les citernes

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

b) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisations et extracteurs

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

c) Les capteurs solaires sous forme de panneaux doivent :

- être implantés soit au sol, soit en toiture
- En toitures en pentes, être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Être situés le plus près possible du faîtage

Toutefois :

- l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée à la moitié de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; L'installation de panneaux solaires pourra être admise sur la totalité du pan de toiture pour les bâtiments à vocation industrielle ou commerciale ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment, notamment sur les immeubles protégés (teintés en rouge au plan), si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

d) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12-1 REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation simples et aisées en tout point.

- **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

- Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur : 5,00 m
 - Largeur : 2,50 m
3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
 - Dégagement : 5,00 m

- Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- Longueur : 5,00 m
 - Largeur : 2,50 m
3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
 - Dégagement : 4,00 m

- Places longitudinales à la voie de circulation

- Longueur : 5 m
 - Largeur : 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT, CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

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

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve ou l'extension d'une construction présentent une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
<i>Habitation</i>	<i>1 place par tranche de 80m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 1,5 place par logement, aménagées dans la propriété, dont un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert.</i> <i>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.</i>
<i>hébergement hôtelier</i>	<i>2 places pour 3 chambres ;</i> <i>1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.</i> <i>50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</i>
<i>Résidences étudiants, Camps de vacances Foyers de personnes âgées, cliniques.</i>	<i>1 place par 5 chambres</i> <i>Ou</i> <i>1 place pour 10 personnes</i> <i>1 place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger</i>
<i>Commerce</i>	<i>Il n'est pas fixé d'obligations.</i>
<i>Bureaux et services</i>	<i>Il n'est pas fixé d'obligations.</i>
<i>Artisanat,</i>	<i>1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher de construction.</i>
<i>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i>	<i>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</i>

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés, il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logement ou changement de destination ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues, un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues, suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :

- pour les ensembles comportant plus d'un logement : **1m²** par tranche de 40m² de surface habitable (hors surfaces des espaces communs, caves, garages, greniers, ...), avec un minimum de 4 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- commerces : 1m² pour 100m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m².

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 REGLE GENERALE

Dans les opérations à vocation d'habitat, la superficie des espaces libres de pleine terre représente au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de projet.

13-2 TRAITEMENT

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations. Ils pourront être traités de manière plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

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).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Les alignements d'arbres figurés au document graphique seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas...) sera évitée, mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m², la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme « espaces verts à protéger ». A l'intérieur de ces « espaces verts à protéger » figurés au document graphique ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

Les espèces végétales à planter ou replanter seront composées d'espèces les moins allergènes possibles.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre continu d'habitations, de commerces et de bureaux. C'est un ensemble dense qui intègre les parties traditionnelles du centre-ville et ses parties adjacentes du quartier des Allées, capables d'accueillir une densité importante, ainsi que les principales artères susceptibles de constituer des boulevards.

On distingue :

- un secteur UB1 et un secteur UB2 soumis à orientation d'aménagement et de programmation
- un secteur UBa où la hauteur maximale autorisée des constructions est inférieure au reste de la zone.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières

Pour les locaux situés,

- sur le Boulevard du Général De Gaulle,
 - sur le Boulevard du Général Leclerc,
 - sur l'Avenue des Allées,
 - sur la rue du Port entre la rue de l'Eglise et le Boulevard du Général De Gaulle, et du côté impair, entre le Boulevard du Général De Gaulle et la place Caneta,
 - sur la place de la République y compris les numéros 1, 3, 5 de la rue du Vieux Fort,
- le changement de destination des locaux à usage commercial en rez-de-chaussée est interdit.

Dans les « espaces verts à protéger » (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), identifiés au document graphique, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Au sein du secteur indicé « p », les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain avoisinant sont interdites (cf. les dispositions indiquées à l'article 2 qui devront être respectées).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone (secteurs UBa et UB1, UB2 compris) sont admis, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

- les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.151-23 du code de l'urbanisme).
- Les programmes de logements dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 8 sont admis sous réserve de contenir au minimum 40% de logements locatifs aidés par l'Etat.
- Dans les secteurs repérés au plan comme emplacement réservé ou servitude de mixité sociale, les logements sont autorisés à condition de réaliser 100 % de logements sociaux.
- Dans les secteurs UB1 et UB2, les nouvelles constructions seront réalisées en compatibilité avec les principes définies par les orientations d'aménagement et de programmation (pièces n°3 du dossier de PLU).
- Au sein du secteur indicé « p », les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la définition d'une extension limitée de l'urbanisation. Le projet devra respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle du secteur délimité au document graphique (UBp/UBap) et respecter ainsi les caractéristiques générales préexistantes environnantes d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces végétalisés, de hauteur des constructions, d'alignement ou retrait des bâtiments par rapport aux voies et aux limites.
- Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme « élément de patrimoine bâti à protéger », les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement
- Dans les « espaces verts protégés » identifiés au document graphique sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,
 - o Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement et que le terrain ne soit pas imperméabilisé.
 - o Une extension mesurée des constructions,
 - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
 - o La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
 - o Les annexes
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouvelles constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la « destination des constructions ou des aménagements envisagés ». Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'existence d'une servitude peut être considérée comme un « accès ». En revanche, la servitude ne sera pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules motorisés de toute nature (notamment ordures ménagères) en toute sécurité.

Nombre d'accès

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière.

Par exception et en cas de division d'un même immeuble, 2 entrées maximum par unité foncière peuvent être autorisées sous conditions :

- terrain donnant sur plusieurs rues
- terrain donnant sur une voie en sens unique n'aggravant pas le risque pour la sécurité publique.

Largeur du (des) accès

La largeur ne peut être supérieure à 3 m. Toutefois pour tenir compte du nombre de logements desservis (>1), une largeur supérieure peut être admise en tenant compte de l'aménagement intérieur de la parcelle (unité foncière) et du nombre de logement.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles

sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

▪ EAUX USEES DOMESTIQUES

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

▪ EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

▪ EAUX PLUVIALES

L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des pluies d'une période de retour cinquantennale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

EAUX DE PISCINES : Les eaux de vidanges de la piscine seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut dans le milieu naturel. Les eaux de lavages de filtres seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exigés sur les terrains d'assiettes des projets de construction pour le stockage des

ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation générale.

6-1. REGLE GENERALE

Toutes les constructions sont implantées à la marge de reculement indiquée sur le document graphique, ou à défaut à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les saillies (balcons, loggia, encorbellement...) ne devront pas dépasser un total de 0.80m au-dessus de 4m30 du terrain naturel ou du sol extérieur fini.

Pour les bâtiments donnant sur plusieurs rues, la règle sera appliquée à la façade principale. Une implantation différente pourra être acceptée si elle contribue à une meilleure architecture en fonction du caractère bâti de la rue.

6-2. AUTRES IMPLANTATIONS

▪ AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les équipements d'intérêt général
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces reculs ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.

▪ AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE IMPOSEES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être acceptées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- au sein des opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en compatibilité avec les schémas d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation intégrées au PLU.
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour mettre en valeur un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L.151-19 soit au titre des monuments historiques
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour des raisons architecturales afin de mettre en valeur l'angle de 2 rues
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A la limite de la marge de reculement ou à l'alignement, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si elles permettent la création de passages piétons.

La règle d'implantation des constructions diffère selon qu'elle se situe dans la bande de 15 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite d'implantation définie à l'article 6 (marge de recul, alignement...), ou au-delà de la bande des 15 mètres.

7-1. REGLE GENERALE

▪ DANS LA BANDE DES 15 METRES :

- Limites séparatives latérales ne constituant pas de limites de zone

Les constructions sont implantées en limites latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

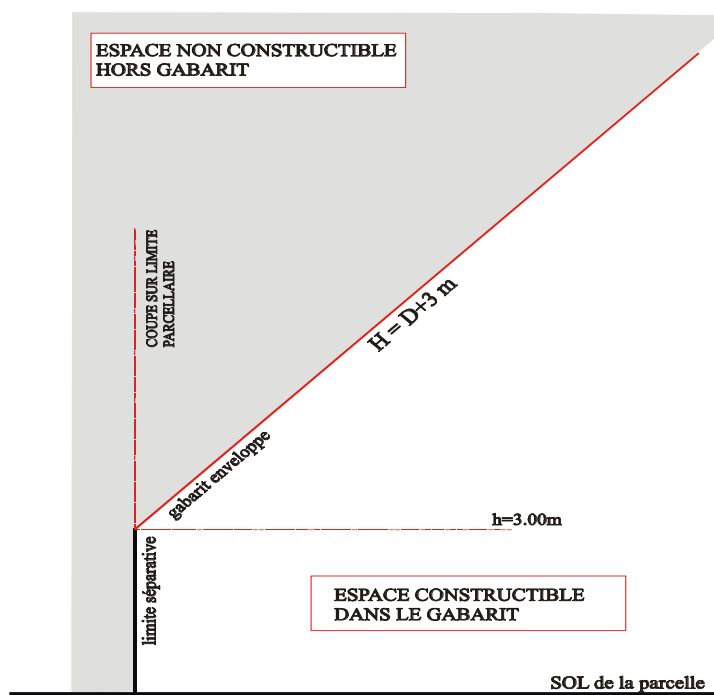
Toutefois, des interruptions de façade peuvent être acceptées, lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10 m ou lorsqu'il existe des servitudes de vues. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. La distance à l'autre limite séparative latérale doit être au moins égale à 2m.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande d'isolement à partir de la limite séparative arrière ou latérale constituant une limite de zone.

- Limites séparatives latérales constituant une limite de zone et limites séparatives arrière constituant une limite de zone

Tout point des constructions est éloigné, du point le plus proche de la limite séparative constituant une limite de zone ou de la limite séparative arrière constituant une limite de zone, d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière constituant une limite de zone, sur la limite latérale constituant une limite de zone, ou à 2 mètres au moins de ces limites.



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

Sur une même unité foncière existant à la date de l'approbation du présent P.L.U., la règle de limite séparative latérale constituant une limite de zone, ne s'applique pas.

▪ **AU-DELA DE LA BANDE DE 15 M DEFINIE PRECEDEMMENT**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche des limites séparatives d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou à 2 mètres au moins des limites.

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

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en compatibilité avec les schémas d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation intégrées au PLU.
- Pour les constructions rendues nécessaires pour des raisons sanitaires ou de sécurité, dans la limite de (à définir).
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour assurer la protection et la mise en valeur d'un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.151-19 ou au titre des monuments historiques.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1. REGLE GENERALE

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.151-19, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en compatibilité avec les schémas d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation intégrées au PLU

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'exception des parcelles identifiées comme « espace vert à protéger » au document graphique (L151-23 du CU), où la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m² par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U (2020).

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

Est considéré comme comble (ou étage sous comble), l'étage dont le niveau de la face supérieure de sol fini de plancher se trouve à moins de 1,20 mètre de niveau d'égout tel que défini ci-dessus.

10.1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Pour l'application du paragraphe ci-dessus aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large, sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec un maximum de 15 mètres.

10.2 – La hauteur d'une construction ne peut excéder

En zone UB, sauf en secteurs UBa et secteurs d'OAP (UB1 et UB2) si dispositions particulières

Dans une bande des 15,00 m prise à partir de la limite d'implantation définie à l'article UB6 :

1. Toitures en pentes :
 - 15,00m au faitage,

- 12,50 à l'égout de toiture
soit l'équivalent de R+3+C= 5 niveaux superposés
2. Couverture-terrasse,
13,00 m au sommet de l'acrotère.

Au-delà de la bande des 15,00 m prise à partir de la limite d'implantation définie à l'article UB6 :

1. Toitures en pentes :
 - **8,00m** au faîtage,
 - **6,00m** à l'égout de toiture
soit l'équivalent de R+1+C= 3 niveaux superposés
2. Couverture-terrasse,
7,00 m au sommet de l'acrotère.

En secteur UBa

Dans une bande des 15,00 m prise à partir de la limite d'implantation définie à l'article UB6 :

1. Toitures en pentes :
 - 12,50m au faîtage,
 - 10,00 à l'égout de toiture
soit l'équivalent de R+2+C= 4 niveaux superposés
2. Couverture-terrasse,
11,00 m au sommet de l'acrotère.

Au-delà de la bande des 15,00 m prise à partir de la limite d'implantation définie à l'article UB6 :

1. Toitures en pentes :
 - 8,00m au faîtage,
 - 6,00m à l'égout de toiture
soit l'équivalent de R+1+C= 3 niveaux superposés
2. Couverture-terrasse,
 - **7,00** m au sommet de l'acrotère.

10.3 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont justifiées par des considérations techniques et si elles ne créent pas de surface de plancher au-delà de la hauteur autorisée.

10.4 - Concernant les secteurs soumis à OAP (UB1, UB2), quand les hauteurs des bâtiments sont indiquées, voire localisées, ces principes seront respectés. Sinon la règle générale de la zone UB (paragraphe 10-2) s'applique.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR –

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...) doit s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Les lotissements, les opérations groupées, les groupes de logements, les ensembles collectifs devront, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire.

La couleur se déploiera sur 3 supports différents :

- les murs et remplissages entre colombages, de couleur blanche caractéristique du lait de chaux qui les recouvrait autrefois,
- la toiture en tuiles de couleur rouge,
- les pièces en bois (volets, linteaux, pans de bois, solives, bacons, poteaux, poutres, pannes, chevrons, avant toits, bandeaux, rives, lisses, etc.) seront peintes d'une seule et même couleur issus d'un nuancier coloris basque : rouge foncé ou vert foncé, parfois marron, bleu, ou gris.

Ce sont ces palettes de couleurs, ces contrastes et ces modes de répartition, qui utilisés dans l'architecture contemporaine, créeront un lien avec l'architecture vernaculaire.

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées et repérées au document graphique « **élément de patrimoine bâti à protéger** » (L.151-19 du code de l'urbanisme) pourra être refusée pour des motifs d'ordre culturel ou historique. L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions repérées au plan, constituant des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par modification de la composition des façades (tels que agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc...) pourront être interdites.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leurs dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

les constructions traditionnelles à titre général : l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.

Les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées au plan (L.151-19 du CU), en distinguant les types architecturaux principaux :

- le type maison « compacte » ou « chalet »,
- le type néo-basque,
- le type villa en pierre,
- le type immeuble urbain,

la transformation de clôtures existantes

les constructions récentes à composition architecturale homogène

les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

1°) les constructions traditionnelles :

On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles ou régionales.

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

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

a - démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées au document graphique en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être refusée pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions repérées au plan, constituant des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

b - entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leurs dispositifs architecturaux, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par modification de la composition des façades (tels que agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc...) pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager repérées au plan par une teinte rouge.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

2°) les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées au plan (L.151-19 du CU) :

Outre les règles générales énoncées à l'article 11 paragraphe 1, des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs.

On distingue notamment,

le type "chalet", constructions maçonnées à pignon sur rue.

Les constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à pignon sur rue, à forte pente et débordante, sous la forme de larges porte-à-faux en charpente de bois,

maçonnerie,

- la maçonnerie de moellon doit être enduite
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- l'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

la charpente,

- la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place, apparente et peinte.

la couverture,

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.

les détails,

○ sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

le type "néo-basque" ou "néo-landais" : constructions à pans de bois et maçonnerie, à pignons sur rue,

constructions caractérisées par un ensemble maçonné, composé par la structure de pan de bois des étages, recouvertes d'un large toit à pignon sur rue, à pente plus ou moins forte et débordante, par l'intermédiaire de larges porte-à-faux en charpente de bois,

la maçonnerie,

○ la maçonnerie de remplissage entre les pans de bois sera enduite; l'enduit sera peint en blanc ou chaulé; il pourra être traité en enduit naturel, coloré par le mélange chaux aérienne et sable à titre exceptionnel.

○ Les éléments de pierre de taille structurels destinés à rester apparent, tels que corbeaux, chaînages, linteaux, etc...ne seront ni peints, ni enduits.

la charpente,

○ le pan de bois

○ le pan de bois sera restauré ou complété par des structures de section équivalente.

○ la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place apparente et peinte.

la couverture,

○ la pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées; le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.

○ les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.

les détails,

○ sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

le type villas à parements de pierre,

la maçonnerie de pierre de taille,

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

○ Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les charpentes,

○ Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

les couvertures,

○ La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (marqués par un liseré au plan).

○ les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.

Les détails,

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

○ Les sculptures, céramiques, etc. seront préservés.

le type immeuble urbain et grandes villas urbaines :

la maçonnerie de pierre de taille,

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

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

○ Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

- Les ouvrages en béton, ou ciment, constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les charpentes.

Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront respectées.

les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.

les détails.

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

3°) les constructions récentes dont la composition architecturale forme un tout ou présente un caractère homogène

le type immeuble collectif avec balcons ou loggias ouverts :

les façades.

- La composition des façades, notamment l'ordonnement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.
- Les ouvrages en béton, ou ciment, constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les menuiseries.

- Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes-fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence ; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.
- Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.

les détails.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...doivent être préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble

Loggias, balcons

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

4°) la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

5°) les constructions neuves :

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

Les nouvelles constructions et extension des constructions existantes devront :

- **s'ancrer dans le paysage basque et s'inscrire dans une continuité identitaire** en s'appuyant sur les codes, marqueurs et éléments du vocabulaire architectural issus de l'architecture vernaculaire : volume parallélépipédique, toit de tuiles à deux pentes, portes, encadrements en bois ou en pierre, linteaux bois ou pierres sculptées, chainage de pierre, volets bois, balcon bois, murs gouttereaux, encorbellements, pans de bois, pannes sculptés, bois découpés, blanc des maçonneries, couleur des menuiseries, etc.

Pour qu'un bâtiment s'inscrive dans la continuité de l'existant, il ne sera pas nécessaire de réutiliser tous ces éléments. Trois d'entre eux VOLUMES, TOITURES et COULEURS sont le dénominateur commun pour assurer la continuité entre ancien et contemporain : volumes parallélépipédiques blancs ancrés dans la topographie du site, ponctués de couleurs traditionnelles et coiffés totalement ou partiellement de toits à au moins deux pentes.

a - Conditions générales :

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

b - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

c - Aspect des constructions :

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

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.

Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons

Les pentes de toitures à deux pentes non brisées ne devront pas excéder 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales, à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

d - prescriptions diverses.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

e - clôtures.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.
- Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

e-1 - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder **1,80 m**.

e-2 - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- .murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...)
- .clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- .murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 1,00 mètre. Le Mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

6°) - ouvrages techniques apparents :

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

e) Les citernes

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

f) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisations et extracteurs

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

g) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture
- En toitures en pentes, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Être situés le plus près possible du faîtage

Toutefois :

- l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée à la moitié de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; L'installation de panneaux solaires pourra être admise sur la totalité du pan de toiture pour les bâtiments à vocation industrielle ou commerciale ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.

- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment, notamment sur les immeubles protégés (teintés en rouge au plan), si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

h) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12-1 REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation simples et aisées en tout point.

▪ DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :

- Places perpendiculaires à la voie de circulation :
 - Longueur : 5,00 m
 - Largeur : 2,50 m
3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
 - Dégagement : 5,00 m
- Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
 - Longueur 5,00 m
 - Largeur 2,50 m
3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
 - Dégagement 4,00 m
- Places longitudinales à la voie de circulation
 - Longueur 5 m
 - Largeur 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

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

12-3 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve ou l'extension d'une construction présentent une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
<i>Habitation</i>	<i>1 place par tranche de 80m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 1,5 place par logement, aménagées dans la propriété, dont un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert.</i> <i>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.</i>
<i>hébergement hôtelier</i>	<i>2 places pour 3 chambres ;</i> <i>1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.</i> <i>50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</i>
<i>Résidences étudiants,</i> <i>Camps de vacances</i> <i>Foyers de personnes âgées, cliniques.</i>	<i>1 place par 5 chambres</i> <i>Ou</i> <i>1 place pour 10 personnes</i> <i>1 place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger</i>
<i>Commerce</i>	<i>Il n'est pas fixé d'obligations.</i>
<i>Bureaux et services</i>	<i>Il n'est pas fixé d'obligations.</i>
<i>Artisanat,</i>	<i>1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher de construction.</i>
<i>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i>	<i>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</i>

12-4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés, il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logement ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues, un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues, suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: 1m² par tranche de 40m² d'habitation, d'habitation (hors surfaces des espaces communs, caves, garages, greniers, ...), avec un minimum de 4 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- commerces : 1m² pour 100m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m².

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 REGLE GENERALE

Dans les opérations à vocation d'habitat, la superficie des espaces libres de pleine terre représente au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de projet.

13-2 TRAITEMENT

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations. Ils pourront être traités de manière plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

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).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Les alignements d'arbres figurés document graphique seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas...) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m², la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme « espaces verts à protéger ». A l'intérieur de ces « espaces verts à protéger » figurés au document graphique ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

Les espèces végétales à planter ou replanter seront composées d'espèces les moins allergènes possibles.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC présente un tissu urbain diversifié et aéré.

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations, de commerces et de bureaux.

Elle est susceptible d'un renouvellement vers de l'habitat collectif dense, en ordre discontinu

On distingue :

- *Un secteur UCa limité à l'équivalent de R+2+ combles*
- *Un secteur UCc conservant l'implantation des constructions à l'alignement à Caneta*
- *6 secteurs et sous-secteurs UC1, UC2, UC3a, UC3b, UC4, et UCp1 soumis à orientations d'aménagement et de programmation*

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de véhicules usagés quel que soient leur nombre, garages collectifs de caravanes

Dans les « espaces verts à protéger » (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), identifiés au document graphique, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Au sein du secteur indicé « p », les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain avoisinant sont interdites (cf. les dispositions indiquées à l'article 2 qui devront être respectées).

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de respecter les dispositions règlementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

- a.
 - les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
 - l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
 - Les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.151-23 du code de l'urbanisme),
- b. Les programmes de logements dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 8 sont admis sous réserve de contenir au minimum 40% de logements locatifs aidés par l'Etat.
- c. Dans les secteurs UC1, UC2, UC3a/b, UC4 et UCp1, les nouvelles constructions seront réalisées en compatibilité avec les principes définies par les orientations d'aménagement et de programmation (pièces n°3 du dossier de PLU).
- d. Au sein du secteur indicé « p », les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la définition d'une extension limitée de l'urbanisation. Le projet devra respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle du secteur délimité au document graphique et respecter ainsi les caractéristiques générales préexistantes environnantes d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces végétalisés, de hauteur des constructions, d'alignement ou retrait des bâtiments par rapport aux voies et aux limites.
- e. Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme « élément de patrimoine bâti à protéger », les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement.
- f. Dans les « espaces verts protégés » identifiés au document graphique sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,
 - Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement.
 - Une extension mesurée des constructions à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
 - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
 - Les annexes
- g. En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
- h. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouvelles constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la « destination des constructions ou des aménagements envisagés ». Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'existence d'une servitude peut être considérée comme un « accès ». En revanche, la servitude ne sera pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules motorisés de toute nature (notamment ordures ménagères) en toute sécurité.

Nombre d'accès

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière.

Par exception et en cas de division d'un même immeuble, 2 entrées maximum par unité foncière peuvent être autorisées sous conditions :

- terrain donnant sur plusieurs rues
- terrain donnant sur une voie en sens unique n'aggravant pas le risque pour la sécurité publique.

Largeur du (des) accès

La largeur ne peut être supérieure à 3 m. Toutefois pour tenir compte du nombre de logements desservis (>1), une largeur supérieure peut être admise en tenant compte de l'aménagement intérieur de la parcelle (unité foncière) et du nombre de logement.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

▪ **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

▪ **EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

▪ **EAUX PLUVIALES**

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des eaux d'une période de retour cinquantennale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal)

- **EAUX DE PISCINES** : Les eaux de vidanges de la piscine seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut dans le milieu naturel. Les eaux de lavages de filtres seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMBLEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exigés sur les terrains d'assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

1. DEFINITIONS

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation générale.

2. REGLES

En dehors du secteur UCc les constructions doivent être implantées,

- en recul de 5,00 m de l'alignement
- dans une bande de 25,00m par rapport à l'alignement, sauf si la parcelle ou l'unité foncière présente une dimension supérieure à 60,00m; dans ce cas, un bâtiment peut être implanté au-delà de 40,00m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'un espace vert protégé (petits ronds verts) est porté au plan au droit de l'alignement, le recul imposé correspond à l'épaisseur d'espace vert protégé à maintenir entre la voie et la construction.

En secteur UCc, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente peut être acceptée, selon les cas ci-après

Cas	Règle d'implantation adaptée
Lorsqu'un (ou des) bâtiment(s) existant(s) sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, est (sont) implanté(s) de manière différente,	la construction pourra « s'aligner » sur la ligne d'implantation « de fait » créée par l'un (ou les) bâtiment(s) existant(s).
Pour reconstituer une disposition architecturale originelle	les constructions pourront être implantées selon l'implantation de la construction originelle,
un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies	les constructions doivent être implantées selon un recul maximal de 5 m comptés depuis l'alignement
Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les locaux d'abris à	les constructions doivent être implantées en fonction des nécessités techniques, tout en tenant compte de l'organisation de l'ensemble urbain

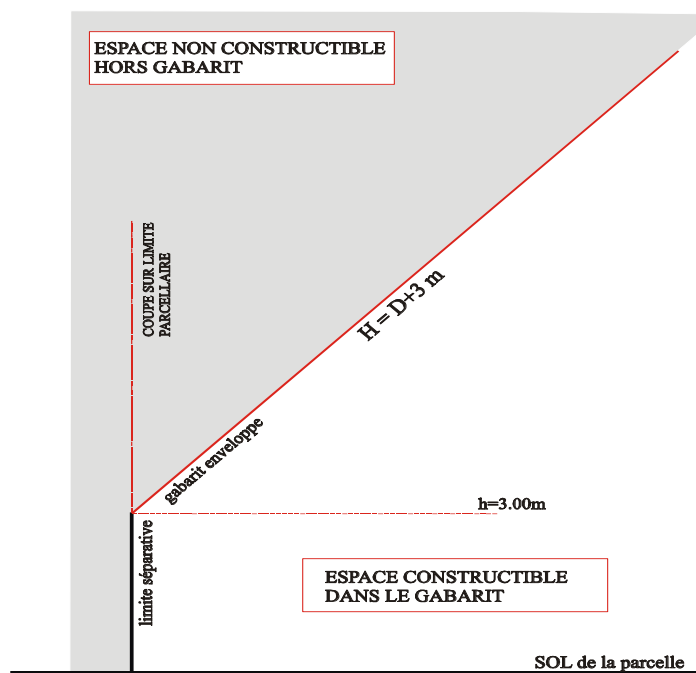
conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères.	
Pour les constructions en sous-sol	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement
Pour les constructions annexes	Peuvent être implantées au-delà de la bande de 25,00m
Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.)	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement
au sein des opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en compatibilité avec les schémas d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation intégrées au PLU.	L'implantation peut être libre en fonctions des principes d'aménagement retenus.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. REGLE GENERALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.



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

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour :

- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.151-19 ou au titre des monuments historiques.
- permettre des ruptures ponctuelles de la continuité imposée si l'unité foncière fait plus de 50 mètres de façade et sous réserve que la construction soit implantée sur les limites séparatives.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en compatibilité avec les schémas d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation intégrées au PLU.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1. REGLE GENERALE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées ou acceptées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L151-19, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en compatibilité avec les schémas d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation intégrées au PLU.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

En zone UC, sauf pour les secteurs UC1, UC2, UC3a/UC3b, UC4, UCp1 soumis à OAP, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie du terrain d'assiette de projet.

Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol des constructions

En secteur UCc, les parkings publics ou privés à usage public ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans les secteurs UC1, UC2, UC3a/UC3b, UC4 et UCp1, une emprise au sol supérieure à 35% pour être acceptée sans pouvoir dépasser 50% de la surface du terrain d'assiette de projet et en respectant le coefficient de pleine terre défini à l'article 13.

Au sein des parcelles identifiées comme « espace vert à protéger » au document graphique (L151-23 du CU), la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m² par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U (2020).

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

Est considéré comme comble (ou étage sous comble), l'étage dont le niveau de la face supérieure de sol fini de plancher se trouve à moins de 1,20 mètre de niveau d'égout tel que défini ci-dessus.

10.1 - La hauteur de tout point des constructions, prise par rapport au sol naturel avant travaux, mesurée à partir du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :

- 10,50 m au faîtage
- 7,50 m à l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble, l'équivalent de 3 niveaux superposés.

2. Couverture-terrasse,

- 8,50 m au sommet de l'acrotère.

10.3 - Dans le secteur Uca, la hauteur des bâtiments ne peut excéder

Toitures en pentes :

- 13,5 m au faîtage
- 10,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble = 4 niveaux superposés.

Couverture-terrasse,

- 11,50 m au sommet de l'acrotère.

10.4 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont justifiées par des considérations techniques et si elles ne créent pas de surface de plancher au-delà de la hauteur autorisée.

10.5 – Concernant les secteurs soumis à OAP (UC1, UC2, UC3a, UC3b, UC4, UCp1), quand les hauteurs des bâtiments sont indiquées, voire localisées, ces principes seront respectés.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° Dispositions générales :

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

Les constructions nouvelles qui s'inscriront dans une opération groupée de plusieurs logements, notamment, présenteront un aspect "pavillon" ou "villa" par constructions de dimensions mesurées et distantes les unes des autres, sous une forme architecturale relativement diversifiée.

Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

La couleur se déploiera sur 3 supports différents :

- les murs et remplissages entre colombages, de couleur blanche caractéristique du lait de chaux qui les recouvrait autrefois,
- la toiture en tuiles de couleur rouge,
- les pièces en bois (volets, linteaux, pans de bois, solives, bacons, poteaux, poutres, pannes, chevrons, avant toits, bandeaux, rives, lisses, etc.) seront peintes d'une seule et même couleur : rouge foncé qualifié de rouge basque ou vert foncé, parfois marron, bleu ou gris.

Ce sont ces palettes de couleurs, ces contrastes et ces modes de répartition, qui utilisés dans l'architecture contemporaine, créeront un lien avec l'architecture vernaculaire.

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées et repérées au document graphique « **élément de patrimoine bâti à protéger** » (L.151-19 du code de l'urbanisme) pourra être refusée pour des motifs d'ordre culturel ou historique. L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions repérées au plan, constituant des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par modification de la composition des façades (tels que agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc.) pourront être interdites.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leurs dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

La pente des couvertures obliques devra être comprise entre 30% et 40% ; une disposition différente peut être admise pour la création architecturale contemporaine sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les toitures dites à la Mansard sont interdites.

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation,

l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

les façades.

La composition des façades, notamment l'ordonnancement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.

Les ouvrages en béton, ou ciment, constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les menuiseries.

Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes-fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence ; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.

Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.

les détails.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...seront préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble

Loggias, balcons

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

3°) Les clôtures :

la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

La création de clôtures

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

Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

- L'édification d'une clôture peut être imposée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

a - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 m mètres.

b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

En règle générale les clôtures sont formées par des murs bahuts surmonté d'une grille, d'un grillage ou suivant l'environnement, de lisses (partie maçonnée de hauteur inférieure à 0,60m, sauf en paysage à dominante naturelle où les clôtures de type végétale en doublage d'un grillage pourront être imposées.

Toutefois,

- Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.
- Une clôture constituée d'un mur plein maçonné toute hauteur peut être autorisée en continuité ou en vis à vis d'un mur existant ou pour des raisons techniques motivées.

6°) - ouvrages techniques apparents :

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les citernes

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

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et extracteurs

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

Les capteurs solaires sous forme de panneaux doivent :

- être implantés soit au sol, soit en toiture
- En toitures en pentes, être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Être situés le plus près possible du faîtage

Toutefois :

- L'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est à la moitié de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; L'installation de panneaux solaires pourra être admise sur la totalité du pan de toiture pour les bâtiments à vocation industrielle ou commerciale ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment sur les immeubles protégés (teintés en rouge au plan), si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

Les nouvelles constructions et extension des constructions existantes devront :

- **s'ancrer dans le paysage basque et s'inscrire dans une continuité identitaire** en s'appuyant sur les codes, marqueurs et éléments du vocabulaire architectural issus de l'architecture vernaculaire : volume parallélépipédique, toit de tuiles à deux pentes, portes, encadrements en bois ou en pierre, linteaux bois ou

pierres sculptées, chaînage de pierre, volets bois, balcon bois, murs gouttereaux, encorbellements, pans de bois, pannes sculptés, bois découpés, blanc des maçonneries, couleur des menuiseries, etc.

Pour qu'un bâtiment s'inscrive dans la continuité de l'existant, il ne sera pas nécessaire de réutiliser tous ces éléments. Trois d'entre eux VOLUMES, TOITURES et COULEURS sont le dénominateur commun pour assurer la continuité entre ancien et contemporain : volumes parallélépipédiques blancs ancrés dans la topographie du site, ponctués de couleurs traditionnelles et coiffés totalement ou partiellement de toits à au moins deux pentes.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation simples et aisées en tout point.

▪ **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

- Places perpendiculaires à la voie de circulation :
 - Longueur : 5,00 m
 - Largeur : 2,50 m
 - 3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
 - Dégagement : 5,00 m
- Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
 - Longueur 5,00 m
 - Largeur 2,50 m
 - 3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
 - Dégagement 4,00 m
- Places longitudinales à la voie de circulation
 - Longueur 5 m
 - Largeur 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT, CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

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

12-3 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve ou l'extension d'une construction présentent une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
<i>Habitation</i>	<i>1 place par tranche de 80m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété, dont un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert.</i> <i>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.</i>
<i>hébergement hôtelier</i>	<i>2 places pour 3 chambres ;</i> <i>1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.</i> <i>50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</i>
<i>Résidences étudiants,</i> <i>Camps de vacances</i> <i>Foyers de personnes âgées,</i> <i>cliniques.</i>	<i>1 place par 5 chambres</i> <i>Ou</i> <i>1 place pour 10 personnes</i> <i>1 place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger</i>
<i>Commerce</i>	<i>1 place pour 60 m² de surface de vente</i>
<i>Bureaux et services</i>	<i>1 place pour 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.</i>
<i>Artisanat,</i>	<i>1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher de construction.</i>
<i>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i>	<i>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</i>

12-4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés, il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logement ou de changement de destination ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues, un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues, suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: 1m² par tranche de 40m² d'habitation (hors espaces communs, caves, garages, greniers, ...), avec un minimum de 4 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- commerces : 1m² pour 100m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m².

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1. REGLE GENERALE

Dans les opérations à vocation d'habitat, la superficie des espaces libres de pleine terre représente au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de projet.

13-2. TRAITEMENT

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).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas...) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m², la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage

sont classées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme « espaces verts à protéger ». A l'intérieur de ces « espaces verts à protéger » figurés au document graphique ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

Les espèces végétales à planter ou replanter seront composées d'espèces les moins allergènes possibles.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond à un tissu pavillonnaire de faible ou moyenne densité.

Il est distingué un secteur UDa à Hendaye plage en vue de préserver ses qualités architecturales et ses ambiances urbaines.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de véhicules usagés quelles que soient leur nombre, garages collectifs de caravanes

Dans les « espaces verts à protéger » (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), identifiés au document graphique, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Au sein du secteur indicé « p », les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain avoisinant sont interdites (cf. les dispositions indiquées à l'article 2 qui devront être respectées).

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de respecter les dispositions règlementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

- a.
 - les installations classées soumises à déclaration, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
 - l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
 - Les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.151-23 du code de l'urbanisme),
- b. Les programmes de logements dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 8 sont admis sous réserve de contenir au minimum 40% de logements locatifs aidés par l'Etat.
- c. Au sein du secteur indicé « p », les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la définition d'une extension limitée de l'urbanisation. Le projet devra respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle du secteur délimité au document graphique (UDap) et respecter ainsi les caractéristiques générales préexistantes environnantes d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces végétalisés, de hauteur des constructions, d'alignement ou retrait des bâtiments par rapport aux voies et aux limites.
- d. Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme « élément de patrimoine bâti à protéger », les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement
- e. Dans les « espaces verts protégés » identifiés au document graphique, sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,
 - o Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement et que le terrain ne soit pas imperméabilisé.
 - Une extension mesurée des constructions à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
 - o La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
 - o Les annexe,
- f. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- g. En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouvelles constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la « destination des constructions ou des aménagements envisagés ». Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'existence d'une servitude peut être considérée comme un « accès ». En revanche, la servitude ne sera pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules motorisés de toute nature (notamment ordures ménagères) en toute sécurité.

Nombre d'accès

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière.

Par exception et en cas de division d'un même immeuble, 2 entrées maximum par unité foncière peuvent être autorisées sous conditions :

- terrain donnant sur plusieurs rues
- terrain donnant sur une voie en sens unique n'aggravant pas le risque pour la sécurité publique.

Largeur du (des) accès

La largeur ne peut être supérieure à 3 m. Toutefois pour tenir compte du nombre de logements desservis (>1), une largeur supérieure peut être admise en tenant compte de l'aménagement intérieur de la parcelle (unité foncière) et du nombre de logement.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

▪ **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

▪ **EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

▪ **EAUX PLUVIALES**

L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des pluies d'une période de retour cinquantennale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

- **EAUX DE PISCINES** : Les eaux de vidanges de la piscine seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut dans le milieu naturel. Les eaux de lavages de filtres seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exigés sur les terrains d'assiette des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

1. DEFINITIONS

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation générale.

2. REGLES

Les bâtiments doivent être implantés :

- Au-delà d'une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.
- Dans une bande de 15 m prise par rapport à la marge de reculement imposée Cette dernière disposition ne s'applique pas :
 - aux annexes,
 - à l'extension des bâtiments existants en toute ou partie en dehors de la bande d'implantation, dans la limite de 25m² par unité foncière,

Lorsqu'une ligne de recul d'implantation est portée au plan, les constructions sous forme de bâtiments doivent être implantées au droit de cette ligne, ou en recul de celle-ci.

Lorsqu'un espace vert protégé (petits ronds verts) ou un Espace Boisé Classé est porté au plan au droit de l'alignement, le recul imposé correspond à la marge d'espace vert protégé ou d'Espace Boisé Classé à maintenir entre la voie et la construction.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Cas	Règle d'implantation adaptée
Lorsque un (ou des) bâtiment(s) existant(s) sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, est (sont) implanté(s) de manière différente,	la construction pourra « s'aligner » sur la ligne d'implantation « de fait » créée par l'un (ou les) bâtiment(s) existant(s).
reconstituer une disposition architecturale originelle	les constructions pourront être implantées selon l'implantation de la construction originelle
Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères	les constructions doivent être implantées en fonction des nécessités techniques, tout en tenant compte de l'organisation de l'ensemble urbain
Pour les constructions en sous-sol	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement
Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.)	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement

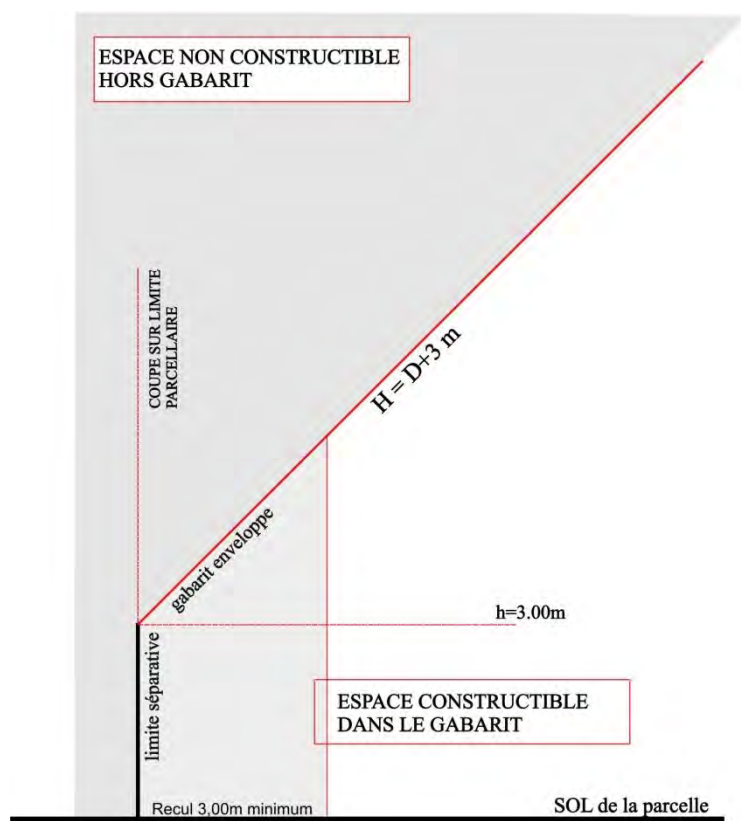
Voies classées à grande circulation :

Recul imposé par rapport aux voies à grande circulation et à l'autoroute (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) : lorsqu'un tireté coté 75,00m depuis l'axe des RD811 et RD912 est porté au plan, un recul des constructions mentionnées à l'article L.111-1-4 de 75m est imposé.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. REGLE GENERALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m, sans que cette distance puisse être inférieure à 3,00m.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande d'isolement

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour

- les constructions et installations des réseaux, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les annexes à condition qu'elles soient implantées en limite séparative, à défaut d'un recul de 3,00m, et que leur hauteur n'excède pas 2,50m sur la limite séparative.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 REGLE GENERALE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.151-19, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain
- les constructions et installations des réseaux , nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9-1 REGLE GENERALE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie de la surface du terrain d'assiette de projet.

Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureau, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 35 % de la superficie de l'unité foncière.

Les débords destinés à la modénature, les avant-toits, les balcons ouverts, lorsque ceux-ci sont inférieurs à 1 m par rapport à la façade, ne sont pas pris en compte, dans l'emprise au sol.

Pour éviter l'effet de « barre », la longueur maximale de chaque bâtiment, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser 25,00m.

Au sein des parcelles identifiées comme « espace vert à protéger » au document graphique (L151-23 du CU), la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m² par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U (2020).

9-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions liées aux besoins des services techniques des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...).

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

Est considéré comme comble (ou étage sous comble), l'étage dont le niveau de la face supérieure de sol fini de plancher se trouve à moins de 1,20 mètre du niveau d'égout tel que défini ci-dessus.

Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la marge de reculement :

10.1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 – La hauteur d'une construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :

- 9,50 m au faîtage
- 5,50 m à l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage = 2 niveaux superposés.

2. Couverture-terrasse,

- 5,50 m au sommet de l'acrotère.

- **10.3** - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations des réseaux, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Au-delà de la bande des 20 mètres :

- la hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,00m au faîtage.
- La hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° Dispositions générales :

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

Les constructions nouvelles qui s'inscriront dans une opération groupée de plusieurs logements, notamment, présenteront un aspect "pavillon" ou "villa" par constructions de dimensions mesurées et distantes les unes des autres, sous une forme architecturale relativement diversifiée.

Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

La couleur se déploiera sur 3 supports différents :

- les murs et remplissages entre colombages, de couleur blanche caractéristique du lait de chaux qui les recouvrait autrefois,

- la toiture en tuiles de couleur rouge,
- les pièces en bois (volets, linteaux, pans de bois, solives, bacons, poteaux, poutres, pannes, chevrons, avant toits, bandeaux, rives, lisses, etc.) seront peintes d'une seule et même couleur : rouge foncé qualifié de rouge basque ou vert foncé, parfois marron, bleu ou gris.

Ce sont ces palettes de couleurs, ces contrastes et ces modes de répartition, qui utilisés dans l'architecture contemporaine, créeront un lien avec l'architecture vernaculaire.

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées et repérées au document graphique « **élément de patrimoine bâti à protéger** » (L.151-19 du code de l'urbanisme) pourra être refusée pour des motifs d'ordre culturel ou historique. L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions repérées au plan, constituant des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par modification de la composition des façades (tels que agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc.) pourront être interdites.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leurs dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

La pente des couvertures obliques devra être comprise entre 30% et 40% ; une disposition différente peut être admise pour la création architecturale contemporaine sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les toitures dites à la Mansard sont interdites.

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19 :

les façades,

La composition des façades, notamment l'ordonnement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.

Les ouvrages en béton, ou ciment, constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les menuiseries,

Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes-fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence ; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.

Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.

les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc. seront préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble

Loggias, balcons

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

3°) Les clôtures :

la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

La création de clôtures

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

Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

- L'édification d'une clôture peut être imposée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

a - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 m mètres.

b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

En règle générale les clôtures sont formées par des murs bahuts surmonté d'une grille, d'un grillage ou suivant l'environnement, de lisses (partie maçonnée de hauteur inférieure à 0,60m, sauf en paysage à dominante naturelle où les clôtures de type végétale en doublage d'un grillage pourront être imposées.

Toutefois,

- Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.
- Une clôture constituée d'un mur plein maçonné toute hauteur peut être autorisée en continuité ou en vis à vis d'un mur existant ou pour des raisons techniques motivées.

6°) - ouvrages techniques apparents :

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les citernes

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

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et extracteurs

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

Les capteurs solaires sous forme de panneaux doivent

- être implantés soit au sol, soit en toiture
- En toitures en pentes, être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Être situés le plus près possible du faîtage

Toutefois :

- L'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée à la moitié de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; L'installation de panneaux solaires pourra être admise sur la totalité du pan de toiture pour les bâtiments à vocation industrielle ou commerciale ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment sur les immeubles protégés (teintés en rouge au plan), si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

Les nouvelles constructions et extension des constructions existantes devront :

- **s'ancrer dans le paysage basque et s'inscrire dans une continuité identitaire** en s'appuyant sur les codes, marqueurs et éléments du vocabulaire architectural issus de l'architecture vernaculaire : volume parallélépipédique, toit de tuiles à deux pentes, portes, encadrements en bois ou en pierre, linteaux bois ou pierres sculptées, chaînage de pierre, volets bois, balcon bois, murs gouttereaux, encorbellements, pans de bois, pannes sculptés, bois découpés, blanc des maçonneries, couleur des menuiseries, etc.

Pour qu'un bâtiment s'inscrive dans la continuité de l'existant, il ne sera pas nécessaire de réutiliser tous ces éléments. Trois d'entre eux VOLUMES, TOITURES et COULEURS sont le dénominateur commun pour assurer la continuité entre ancien et contemporain : volumes parallélépipédiques blancs ancrés dans la topographie du site, ponctués de couleurs traditionnelles et coiffés totalement ou partiellement de toits à au moins deux pentes.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes .

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation simples et aisées en tout point.

▪ **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

- Places perpendiculaires à la voie de circulation :
 - Longueur : 5,00 m
 - Largeur : 2,50 m
 - 3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
 - Dégagement : 5,00 m

- Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
 - Longueur 5,00 m
 - Largeur 2,50 m
 - 3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
 - Dégagement 4,00 m

- Places longitudinales à la voie de circulation
 - Longueur 5 m
 - Largeur 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

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

12-3 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve ou l'extension d'une construction présentent une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
<i>Habitation</i>	<i>1 place par tranche de 80m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.</i>
<i>hébergement hôtelier</i>	<i>2 places pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</i>
<i>Résidences étudiants,</i>	<i>1 place par 5 chambres</i>

<i>Camps de vacances Foyers de personnes âgées, cliniques.</i>	<i>Ou 1 place pour 10 personnes 1 place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger</i>
<i>Commerce</i>	1 place pour 60 m² de surface de vente
<i>Bureaux et services</i>	<i>1 place pour 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.</i>
<i>Artisanat,</i>	<i>1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher de construction.</i>
<i>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i>	<i>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</i>

12-4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés, il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logement ou de changement de destination ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues, un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues, suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: 1m² par tranche de 40m² d'habitation, (hors espaces communs, caves, garages, greniers, ...), avec un minimum de 4 m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- commerces : 1m² pour 100m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m².

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 REGLE GENERALE

Dans les opérations à vocation d'habitat, la superficie des espaces libres de pleine terre représente au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de projet.

13-2 TRAITEMENT

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations. Ils pourront être traités de manière plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

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).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Les alignements d'arbres figurés au document graphique seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas...) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m², la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme « espaces verts à protéger ». A l'intérieur de ces « espaces verts à protéger » figurés au document graphique ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

Les espèces végétales à planter ou replanter seront composées d'espèces les moins allergènes possibles.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE recouvre des secteurs dévolus aux équipements et installations d'intérêt collectif.

Elle est destinée à permettre l'amélioration des installations existantes ou l'accueil de nouveaux équipements collectifs d'intérêt général.

On distingue un secteur (UEp1) soumis à orientation d'aménagement et de programmation

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009 :

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions et lotissements à usage d'activités (hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, agriculture et forêt))
- les constructions à usage d'entrepôts
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les carrières
- Les dépôts de véhicules usagés quels que soit leur nombre, garages collectifs de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs

Dans les « espaces verts à protéger » (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), identifiés au document graphique, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Au sein du secteur indiqué « p », les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain avoisinant sont interdites (cf. les dispositions indiquées à l'article 2 qui devront être respectées).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de respecter les dispositions règlementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

- a.
 - les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
 - l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
 - les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.151-23 du code de l'urbanisme),
- b. Dans le secteur UEp1, les nouvelles constructions seront réalisées en compatibilité avec les principes définies par les orientations d'aménagement et de programmation (pièces n°3 du dossier de PLU).
- c. Au sein du secteur indicé « p », les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la définition d'une extension limitée de l'urbanisation. Le projet devra respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle du secteur délimité au document graphique (UEp) et respecter ainsi les caractéristiques générales préexistantes environnantes d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces végétalisés, de hauteur des constructions, d'alignement ou retrait des bâtiments par rapport aux voies et aux limites.
- d. Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme « élément de patrimoine bâti à protéger », les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement
- e. Dans les « espaces verts protégés » identifiés au document graphique sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,
 - Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement et que le terrain ne soit pas imperméabilisé.
 - Une extension mesurée des constructions à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
 - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
 - Les annexes
- f. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- g. En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouvelles constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la « destination des constructions ou des aménagements envisagés ». Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'existence d'une servitude peut être considérée comme un « accès ». En revanche, la servitude ne sera pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules motorisés de toute nature (notamment ordures ménagères) en toute sécurité.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

▪ EAUX USEES DOMESTIQUES

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

▪ EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

▪ **EAUX PLUVIALES**

L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des eaux d'une période de retour cinquantennale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

EAUX DE PISCINES : Les eaux de vidanges de la piscine seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut dans le milieu naturel. Les eaux de lavages de filtres seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMBLEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exigés sur les terrains d'assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6-1. REGLE GENERALE

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. Les marges de reculement sont calculées à partir de l'axe de la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

6-2. AUTRES IMPLANTATIONS

▪ AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les équipements d'intérêt général
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces reculs ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.
- pour la reconstruction après démolition

▪ AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

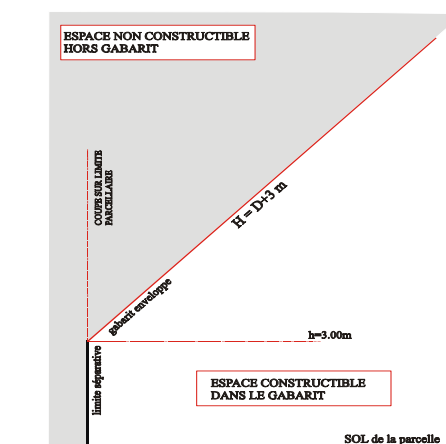
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. REGLE GENERALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

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



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

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour

- Pour les constructions et installations des réseaux, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.151-19, ou au titre des monuments historiques,
- permettre des ruptures ponctuelles de la continuité imposée si l'unité foncière fait plus de 50 mètres de façade et sous réserve que la construction soit implantées sur les limites séparatives.
- au sein des opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en compatibilité avec les schémas d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation intégrées au PLU.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1. REGLE GENERALE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.151-19, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'exception des parcelles identifiées comme « espace vert à protéger » au document graphique (L151-23 du CU), où la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 50 m² par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U (2020).

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 - La hauteur d'une construction

1. Toitures en pentes :

- 14 m au faîtage
- 8,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 2 étage et 1 étage en comble= 4 niveaux superposés.

2. Couverture-terrasse : 9,50 m au sommet de l'acrotère.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol extérieur fini, mesuré au point le plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont les points du plancher sont situés à moins de 1,20 m en dessous de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain par rapport au sol fini extérieur, lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTERIEUR

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

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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, ainsi qu'à la sécurité publique.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté les équipements publics
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

▪ **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

- Places perpendiculaires à la voie de circulation :
 - Longueur : 5,00 m
 - Largeur : 2,30 m
 - 3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
- Dégagement : 6,00 m
- Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
 - Longueur 5,00 m
 - Largeur 2,30 m
 - 3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
- Dégagement 4,00 m
- Places longitudinales à la voie de circulation
 - Longueur 5,50 m
 - Largeur 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

- **Habitations :**
1,5 place par logement.
- **Commerces, bureaux :**
Une place par 60 mètres carrés de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou bureaux.
- **Entrepôts, usines :**
Une place pour 100 m² de plancher hors œuvre nets, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.
- **Etablissements recevant du public :**
Une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m² de surface hors œuvre brute. Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les bus pourront être imposées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000m² (revêtement, plantations, localisation agencement...).

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants devront être préservés.

A l'intérieur des espaces verts à protéger, figurés au document graphique par une trame à petits triangles, ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs, et leurs accès
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

Toute demande de permis de construire devra comporter un relevé de la végétation existante et des plantations projetées : note d'intention indiquant les principes d'aménagement retenus (maintien des éléments existants présentant un intérêt, types d'essences choisis, agencement...) et les moyens mis en œuvre pour favoriser l'insertion paysagère de la construction.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

Pour toute surface constructible de 600 m², la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas...) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Les espèces végétales à planter ou replanter seront composées d'espèces les moins allergènes possibles.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE UH

La zone UH recouvre l'hôpital Marin, le Nid Marin, et du foncier destiné à des équipements ou hébergements à vocation sanitaire et sociale.

Elle est destinée à accueillir l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement des activités hospitalières existantes, y compris des logements de fonction, et plus globalement, est conçue pour permettre le développement des équipements sociaux et de santé.

On distingue un secteur (UH_{p1}) soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, exceptées celles liées à l'activité hospitalière ou de maison de retraite ou à vocation sanitaire et sociale, et destinées notamment à l'hébergement des résidents du Nid Marin et de l'accompagnement de ceux-ci dans leur parcours résidentiel et/ou hébergement des familles venant les visiter ou encore celles destinées à la direction ou au personnel des établissements, à la surveillance ou gardiennage des constructions admises dans la zone.
- les constructions et lotissements à usage d'activité autre qu'hospitalière
- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les carrières
- les dépôts de véhicules usagés, quels que soit leur nombre, garages collectifs de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs

Dans les « espaces verts à protéger » (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), identifiés au document graphique, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Au sein du secteur indicé « p », les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain avoisinant sont interdites (cf. les dispositions indiquées à l'article 2 qui devront être respectées).

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

- a.
 - les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
 - l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
 - les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L. (L.151-23 du code de l'urbanisme),
- b. Sont admises les constructions à destination d'habitat sous condition d'être liées à l'activité hospitalière ou d'accueil à vocation sanitaire et sociale, et destinées notamment à l'hébergement de résidents et de l'accompagnement de ceux-ci dans leur parcours résidentiel et/ou hébergement des familles venant les visiter ou encore celles destinées à la direction ou au personnel des établissements, à la surveillance ou gardiennage des constructions admises dans la zone.
- c. Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme « élément de patrimoine bâti à protéger », les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement.
- d. Au sein du secteur indicé « p », les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la définition d'une extension limitée de l'urbanisation. Le projet devra respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle du secteur délimité au document graphique (UH_p) et respecter ainsi les caractéristiques générales préexistantes environnantes d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces végétalisés, de hauteur des constructions, d'alignement ou retrait des bâtiments par rapport aux voies et aux limites.
- e. Dans les « espaces verts protégés » identifiés au document graphique sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,
 - Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement et que le terrain ne soit pas imperméabilisé.
 - Une extension mesurée des constructions à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
 - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
 - Les annexes
- i. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- j. En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouvelles constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la « destination des constructions ou des aménagements envisagés ». Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'existence d'une servitude peut être considérée comme un « accès ». En revanche, la servitude ne sera pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules motorisés de toute nature (notamment ordures ménagères) en toute sécurité.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des pluies d'une période de retour cinquantennale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

- **EAUX DE PISCINES** : Les eaux de vidanges de la piscine seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut dans le milieu naturel. Les eaux de lavages de filtres seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMBLEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exigés sur les terrains d'assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UH 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6-1. REGLE GENERALE

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. Les marges de reculement sont calculées à partir de l'axe de la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

6-2. AUTRES IMPLANTATIONS

▪ AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les équipements d'intérêt général
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces reculs ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.

▪ AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

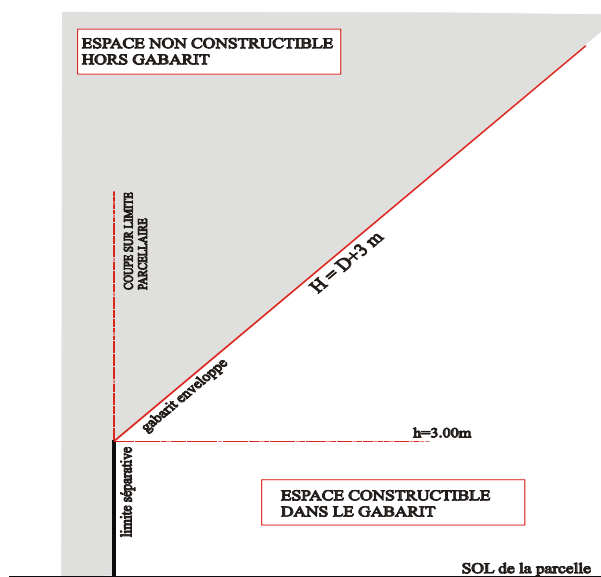
- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour mettre en valeur un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L.153-19, soit au titre des monuments historiques
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour des raisons architecturales afin de mettre en valeur l'angle de 2 rues
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. REGLE GENERALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

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



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

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour

- Pour les constructions et installations des réseaux, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.153-19, ou au titre des monuments historiques
- permettre des ruptures ponctuelles de la continuité imposée si l'unité foncière fait plus de 50 mètres de façade et sous réserve que la construction soit implantées sur les limites séparatives.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1. REGLE GENERALE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.153-19, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'exception des parcelles identifiées comme « espace vert à protéger » au document graphique (L151-23 du CU), où la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m² par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U (2020).

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l’alignement opposé.

10.2 – hors constructions à usage d’habitat, la hauteur d’une construction ne peut excéder 12 mètres à l’égout

10.3 – La hauteur d’une construction à usage d’habitat ne peut excéder :

1. Toitures en pentes :
 - 10,50 m au faîtage
 - 7,50 m à l’égout du toitsoit l’équivalent d’un rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble, l’équivalent de 3 niveaux superposés.
2. Couverture-terrasse,
 - 8,50 m au sommet de l’acrotère.

10.4 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l’application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, si elles sont justifiées par des considérations techniques.

10.5 - concernant le secteur UHp1 soumis à OAP, quand les hauteurs des bâtiments sont indiquées, voire localisées, ces principes seront respectés.

ARTICLE UH 11- ASPECT EXTERIEUR

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

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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, ainsi qu'à la sécurité publique.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d’aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d’une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d’habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes .

Le stationnement des véhicules, les rampes d’accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l’intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d’utilisation.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation simples et aisées en tout point.

▪ **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

- Places perpendiculaires à la voie de circulation :
 - Longueur : 5,00 m
 - Largeur : 2,30 m
 - 3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
 - Dégagement : 6,00 m
- Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
 - Longueur 5,00 m
 - Largeur 2,30 m
 - 3,30 m pour les places destinées aux personnes handicapées
 - Dégagement 4,00 m
- Places longitudinales à la voie de circulation
 - Longueur 5,50 m
 - Largeur 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

- **Habitations :**
 - 2 places par logement
 - 1 place pour les logements sociaux.
- **Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite :**
 - Une place de stationnement pour 5 lits
- **Etablissements recevant du public :**
 - Une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m² de surface hors œuvre brute.
 - Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
 - Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les bus pourront être imposées.
 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000m² (revêtement, plantations, localisation agencement...).

12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

20 % des places ainsi obtenues seront banalisées pour l'accueil des visiteurs.

L'autorisation de construire pourra être refusée pour manque de place de stationnement.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie des espaces libres de pleine terre représente au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de projet, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

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).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas...) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m², la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme « espaces verts à protéger ». A l'intérieur de ces « espaces verts à protéger » figurés au document graphique ne sont autorisés que : les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,

- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

Les espèces végétales à planter ou replanter seront composées d'espèces les moins allergènes possibles.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est principalement destinée aux établissements à usage commercial, industriel, artisanal, tertiaire et de loisirs.

On distingue un secteur :

- UYp correspondant au secteur du port,
- UYc autorisant les commerces de plus de 300 m² de surface de vente (ceux-ci étant interdit dans le reste de la zone)

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole et/ou forestier
- les constructions à usage d'habitation,
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- à l'exception du secteur UYc, les constructions à usage de commerces d'une surface de vente de plus de 300 m².

Dans les « espaces verts à protéger » (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), identifiés au document graphique, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Au sein du secteur indicé « p », les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain avoisinant sont interdites (cf. les dispositions indiquées à l'article 2 qui devront être respectées).

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

- Les constructions destinées à l'activité dans la zone des Joncaux, si la côte minimale des constructions est de 4,00NGF,
- les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution

sensible des dangers et des inconvénients,

- les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.151-23 du code de l'urbanisme),
- les constructions à usage de commerce d'une surface de plus de 300m² de surface de vente uniquement si elles sont implantées au sein du secteur UYc,
- Au sein du secteur indicé « p », les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la définition d'une extension limitée de l'urbanisation. Le projet devra respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle du secteur délimité au document graphique et respecter ainsi les caractéristiques générales préexistantes environnantes d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces végétalisés, de hauteur des constructions, d'alignement ou retrait des bâtiments par rapport aux voies et aux limites.
- Dans les « espaces verts protégés » identifiés au document graphique, sont seuls autorisées, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après :
 - o Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement et que le terrain ne soit pas imperméabilisé.
 - o Une extension mesurée des constructions à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
 - o La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
 - o Les annexes
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouvelles constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la « destination des constructions ou des aménagements envisagés ». Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'existence d'une servitude peut être considérée comme un « accès ». En revanche, la servitude ne sera pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules motorisés de toute nature (notamment ordures ménagères) en toute sécurité.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des pluies d'une période de retour cinquantennale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

- **EAUX DE PISCINES** : Les eaux de vidanges de la piscine seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut dans le milieu naturel. Les eaux de lavages de filtres seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent

être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exigés sur les terrains d'assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6-1. REGLE GENERALE

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. Les marges de reculement sont calculées à partir de l'axe de la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

6-2. AUTRES IMPLANTATIONS

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES**

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les équipements d'intérêt général

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE IMPOSEES**

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour des raisons architecturales afin de mettre en valeur l'angle de 2 rues
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7- 1. REGLE GENERALE

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 m au moins des limites.

Toutefois, en limites de zone UY avec une zone UB, UC ou UD, tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 m,

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

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus, peut être accordée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 75% de la superficie du terrain d'assiette de projet.

Au sein des parcelles identifiées comme « espace vert à protéger » au document graphique (L151-23 du CU), la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan.

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur de tout point des constructions, mesurée du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Dans tous les cas, la hauteur de tout point des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 12 mètres,

En zone UYp, la hauteur de tout point des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 10 mètres. Les installations techniques qui ne créent pas de surface de plancher peuvent dépasser une hauteur de 10m à condition de respecter le plan de servitudes aéronautiques.

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

10-2 AUTRES DISPOSITIONS

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

- Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques,
- Pour les équipements collectifs de superstructure et infrastructure,
- Pour les équipements à usage de sports, de loisirs et culturels.

ARTICLE UY 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et postérieures, et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes .

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation simples et aisées en tout point.

▪ **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES A L'AIR LIBRE OU SUR DES AIRES COUVERTES**

A.1 Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- 3,30 m pour les véhicules des personnes handicapées
- dégagement 5,00 m

A.2 Places en épi (formant un angle de 45 ° par rapport à la voie de circulation)

- Longueur 5,00 m
- Largeur 2,50 m
3,30 m pour les véhicules des personnes handicapées
- Dégagement 4,00 m

A.3 Places longitudinales à la voie de circulation

- Longueur 5,00 m
- Largeur 2,00 m

12-2. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

- **Habitations:**
Deux places par logement
- **Hôtels :**
Une place par chambre d'hôtel
- **Commerces, bureaux :**
Une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets
- **Entrepôts, usines :**
Une place pour 100 m² de plancher hors œuvre nets

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1. REGLE GENERALE

La superficie des espaces libres de pleine terre représente au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de projet, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

13-2. TRAITEMENT

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).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas...) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m², la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme « espaces

verts à protéger ». A l'intérieur de ces « espaces verts à protéger » figurés au document graphique ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

Les espèces végétales à planter ou replanter seront composées d'espèces les moins allergènes possibles.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article Supprimé par la loi ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est protégée et à vocation agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les conditions de l'article A 2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et liées à ces activités.
2. Sont interdites les habitations liées et nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.

Dans les « espaces verts à protéger » (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), identifiés au document graphique, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU :

1. Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées aux abords immédiats de constructions ou d'installations nécessaires aux activités agricoles (dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitation), sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ; ainsi que leurs annexes (dont piscine). Les habitations sont exclusivement destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'exploitation.
2. Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, liés et nécessaires à l'activité agricole.

3. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes ainsi que leurs annexes (et piscine) dans la limite de 40 m² de surface de plancher, ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et sous condition d'être implantés dans un rayon de 30 mètres maximum calculé à partir du mur de façade du bâtiment principal.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ou des champs de capteurs solaires,
5. Dans les « espaces verts protégés » identifiés au document graphique sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,
 - Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement et que le terrain ne soit pas imperméabilisé.
 - Une extension mesurée des constructions à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
 - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
 - Les annexes
6. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations.
7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouvelles constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la « destination des constructions ou des aménagements envisagés ». Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'existence d'une servitude peut être considérée comme un « accès ». En revanche, la servitude ne sera pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules motorisés de toute nature (notamment ordures ménagères) en toute sécurité.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable des bâtiments d'élevage peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EFFLUENTS AGRICOLES**

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

- **EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES**

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

- **EAUX PLUVIALES**

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

- **EAUX DE PISCINES** : Les eaux de vidanges de la piscine seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut dans le milieu naturel. Les eaux de lavages de filtres seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation générale.

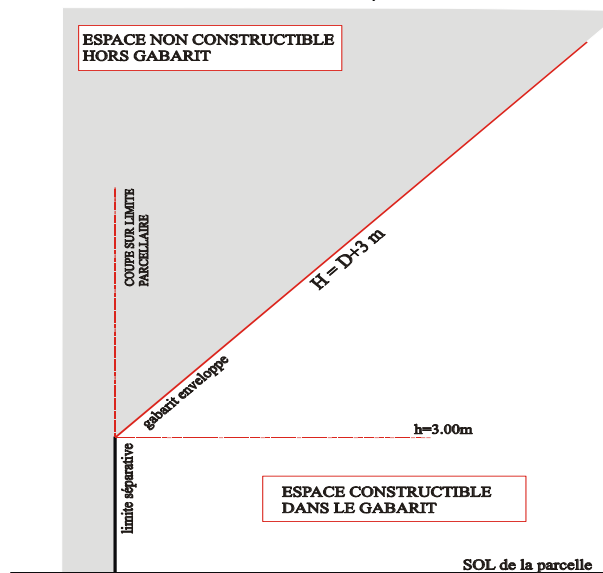
Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3m.

Les constructions doivent être implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites.



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

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, pour sauvegarder des arbres.
- pour les équipements collectifs d'infrastructures d'intérêt général.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leur hauteur, avec minimum de 2 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle sauf pour les parcelles identifiées comme « espace vert à protéger » au document graphique (L151-23 du CU), où la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m² par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U (2020).

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant travaux.

L'indication de « niveaux référents » (niveaux équivalents, mentionnés ci-après) est destinée à justifier des cotes de hauteurs maximales en rapport avec le nombre d'étages courants potentiel; réglementairement, seule la cotation s'applique.

2. REGLE GENERALE

La hauteur d'une nouvelle construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder

- 10,00 mètres à l'égout
soit l'équivalent de 2 niveaux superposés et un étage partiel en comble (R+1+C).

La hauteur des extensions doit se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE A 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2 – Volumes bâtis :

Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volumes.

Sur les terrains en pente, la construction sera décomposée en volumes juxtaposés par séquences de 15,00m maximum, pour s'adapter au terrain.

3 – Aspect des toitures, des façades et des menuiseries, couleurs :

- Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes de tuiles " canal " ou " romane ", de terre cuite et à dominante rouge.
- les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge, de tons mélangés,
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Des couvertures en essentes de bois, ou en lauze peuvent être admises en secteur de montagne.
- Les murs de maçonnerie enduite seront de couleur blanche.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.
- Les menuiseries seront peintes en rouge basque, vert foncé ou brun foncé.

Dans les cas de recul accepté ou imposé au titre de l'article A 6, la partie de mur éventuellement dégagée devra être traitée afin de ne pas laisser subsister un mur nu (habillage, constructions de pièces rattrapant l'alignement aux limites latérales, ...).

4 – L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m à l'alignement et 1,50 m en limite du domaine privé. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages ou de loses ; les murs bahuts sont interdits.

A l'intérieur des espaces verts à protéger identifiés au document graphique la végétation arborée doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire. En cas contraire, le renouvellement des arbres doit être réalisé avec des essences locales telles que le chêne pédonculé, chêne tauzin, châtaignier.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

Les espèces végétales à planter ou replanter seront composées d'espèces les moins allergènes possibles.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Article supprimé par la loi ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière dans laquelle sont classés les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il est distingué des secteurs :

- *Nk pour les terrains affectés à l'Hébergement de plein air ; ce secteur est exclusivement réservé aux modes d'hébergement touristique, pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage incluant les équipements communs et les activités de commerce et de restauration qui y sont liées.*
- *Ne pour la billetterie et l'accueil du public au domaine d'Abbadia*
- *Nj pour les jardins collectifs*
- *Np pour les parties maritimes du port*
- *Ni pour les zones submersibles*
- *Ner pour les espaces naturels remarquables de la loi littoral, zone protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers du littoral. Cette zone comprend la Baie de Txingudy et le Domaine d'Abbadia.*
- *Ncu pour les coupures d'urbanisation de la loi littoral, zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers du Littoral, comprenant les secteurs limitrophes non constructibles de la commune d'Urrugne, ainsi que les « Trois collines ».*
- *Nhgv destiné à la réalisation d'une aire d'accueil (environ 10 emplacements) et/ou des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*
- *Nph permettant les installations produisant de l'électricité à partir des champs de capteurs solaires.*

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf dispositions particulières à l'article 2
- les hébergements hôteliers
- les activités de bureau
- le commerce
- l'artisanat
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'entrepôt
- les caravanes isolées exceptées en zone Nk
- les carrières
- les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement,
- les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les parcs résidentiels de loisirs
- garages collectifs de caravanes
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage

- les terrains de camping ou de caravanage excepté en zone Nk
- En secteur Ni toutes les constructions sont interdites sauf les constructions d'intérêt public nécessaires au passage des réseaux.

Dans les « espaces verts à protéger » (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), identifiés au document graphique, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des cas particuliers (voir-ci après), peuvent être autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du site et sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des risques littoraux (PPRL) annexé au présent dossier de PLU et dans le respect des dispositions de la loi littoral :

- Hors zone Ncu (interdit), l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes ainsi que leurs annexes (et piscine) dans la limite de 40 m² de surface de plancher, ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et sous condition d'être implantés dans un rayon de 30 mètres maximum calculé à partir du mur de façade du bâtiment principal.
- les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration préalable au titre des installations classées,
- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installation d'intérêt général et leurs annexes.
- Les constructions destinées aux équipements ou installations d'intérêt général,
- En secteur Nj, les cabanes de jardins dans la limite d'une cabane de 3m² d'emprise par lot
- En secteur Ne, les équipements destinés à l'accueil du public nécessaire au parc du château d'Abbadia.
- En secteur Np, les éléments techniques et de sécurité relatifs à l'activité portuaire (ducs d'Albe, anneaux, pontons, etc.)
- Dans les « espaces verts protégés » identifiés au document graphique, hors secteur NK, sont seules autorisées les occupations du sol ci-après,
 - o Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement et que le terrain ne soit pas imperméabilisé.
 - o Hors secteur Ncu (interdit), une extension mesurée des constructions à condition d'être implantée en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie et les annexes pour une emprise au sol maximale de 25 m² par unité foncière conformément à l'article 9
 - o La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert
- En secteur Nk, dans les espaces verts protégés, pour des campings et hébergements de plein air, à l'exception des constructions à usage d'habitation sauf à concerner l'extension d'un logement de fonction existant, peuvent être autorisés les constructions, ouvrages ou installations à condition :
 - de conserver en pleine terre végétalisée 70% de la surface totale de l'unité foncière.
 - de ne porter atteinte par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur à la qualité paysagère du site.

Les plantations repérées au plan de zonage au titre de l'article L-151-19 si elles devaient être détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même unité foncière que l'élément détruit. Ces travaux devront faire l'objet d'une déclaration préalable sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement.

Au sein du secteur NCu sont seulement autorisés s'ils sont compatibles avec le caractère du secteur :

- les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre du Code de l'Urbanisme
- les démolitions soumises à autorisation
- les défrichements soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- L'édification des clôtures soumise à déclaration
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrage public d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents, ouvrages contre l'érosion marine..), ou d'installations d'intérêt général, si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques ou si elles sont nécessaires à la gestion des milieux naturels ou à l'accueil du public dans ces milieux et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum.
- l'extension des constructions destinées à l'accueil ou la restauration du public sous réserve du respect de la zone
- les aménagements à caractère sportif, de loisirs et de plein air ne créant pas de surface de plancher

Au sein du secteur Ner, seuls sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit

ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

- f) Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Au sein du secteur Nhgv, sont seules autorisées les installations/constructions accompagnant la réalisation d'une aire d'accueil (environ 10 emplacements) et/ou des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ; ainsi que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Au sein du secteur Nph, sont seules autorisées les installations/constructions liées au développement des énergies renouvelables.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouvelles constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la « destination des constructions ou des aménagements envisagés ». Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'existence d'une servitude peut être considérée comme un « accès ». En revanche, la servitude ne sera pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules motorisés de toute nature (notamment ordures ménagères) en toute sécurité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales sont calculés pour des eaux d'une période de retour cinquantennale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

- **EAUX DE PISCINES** : Les eaux de vidanges de la piscine seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut dans le milieu naturel. Les eaux de lavages de filtres seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exigés sur les terrains d'assiette des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

En secteur Nk, l'emplacement du stockage des ordures ménagères pour la collecte sélective sera situé à l'entrée du camping et accessible depuis l'espace public.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Article Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Sauf cas particulier (voir ci-après), en l'absence de marge de reculement indiquée sur le document graphique du PLU, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

En secteur Nk, les résidences mobiles de loisirs doivent être implantées à plus de 5,00 m de l'alignement.

En secteur NCu, les bâtiments doivent être implantés

- dans une bande de 20,00m prise par rapport à l'alignement des voies de desserte.
- Au-delà d'une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, à l'extension des bâtiments existants en toute ou partie en dehors de la bande d'implantation, dans la limite de 25m² par unité foncière,

Hors secteur Nk, lorsqu'un « espace vert à protéger » est identifié au document graphique au droit de l'alignement, le recul imposé correspond à la marge d'espace vert protégé à maintenir entre la voie et la construction.

▪ **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES**

Cas	Règle d'implantation adaptée
Lorsque un (ou des) bâtiment(s) existant(s) sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, est (sont) implanté(s) de manière différente,	la construction pourra « s'aligner » sur la ligne d'implantation « de fait » créée par l'un (ou les) bâtiment(s) existant(s).
reconstituer une disposition architecturale originelle	les constructions pourront être implantées selon l'implantation de la construction originelle
Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères	les constructions doivent être implantées en fonction des nécessités techniques, tout en tenant compte de l'organisation de l'ensemble urbain
Pour les constructions en sous-sol	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement
Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc)	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement

D'autres implantations que celles définies ci-dessus pourront être admises :

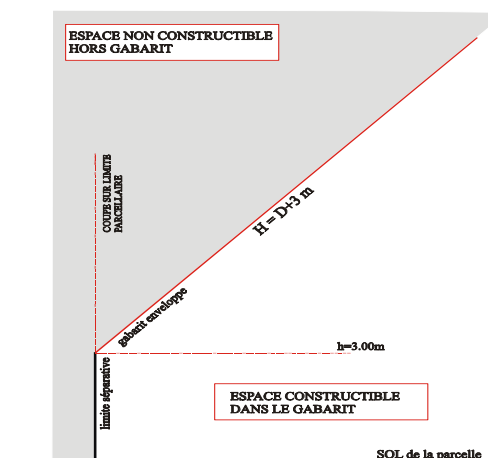
- pour les installations d'intérêt général
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces reculs ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf cas particulier (voir ci-après), les constructions doivent être implantées à plus de 3m des limites séparatives.

En secteur Nk, les résidences mobiles de loisirs doivent être implantées à plus de 5,00 m des limites séparatives.

En secteur NCu, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3m. Les constructions doivent être implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites.



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

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, pour sauvegarder des arbres.
- pour les équipements collectifs d'infrastructures d'intérêt général.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En zone N, sauf secteur désignés ci-après, l'emprise des bâtiments au sol est limitée à 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

En secteur Nj l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Au sein des parcelles identifiées comme « espace vert à protéger » au document graphique (L151-23 du CU), la surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m² par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U (2020) hors secteur Nk.

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de tout point des constructions, prise par rapport au sol naturel avant travaux, mesurée à partir du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 - A l'exception des secteurs Ne, NCu, Nk et Ner, la hauteur d'une nouvelle construction ne peut excéder 3,00 mètres hors tout.

En secteur Ne, la hauteur d'une nouvelle construction ne peut excéder :

1. Toitures en pentes :
 - **10,50 m** au faîtage
 - 7,50 m à l'égout du toitsoit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble, l'équivalent de 3 niveaux superposés.
2. Couverture-terrasse,
 - 8,50 m au sommet de l'acrotère.

En secteurs NCu et Nk, la hauteur d'une nouvelle construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :
 - 8 m au faîtage
 - 4,50 m à l'égout du toitsoit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage partiel en comble = 2 niveaux superposés.
2. Couverture-terrasse,
 - 4,50 m au sommet de l'acrotère.

En secteur Ner, la hauteur d'une nouvelle construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :
 - 8 m au faîtage
 - 4 m à l'égout du toitsoit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage partiel en comble = 2 niveaux superposés.
2. Couverture-terrasse,
 - 4 m au sommet de l'acrotère.

Dans toute la zone, la hauteur des extensions doit se faire dans le prolongement du bâtiment existant

10.3 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE N 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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, ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées, si elles sont justifiées par des considérations techniques.

En secteur NJ, les cabanes de jardin doivent présenter un aspect bois, à planches verticales, de ton bois naturel vieilli (ton sombre) ou peint en vert basque. Les couvertures doivent être réalisées en zinc patiné.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas de logement, il sera aménagé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, de même que la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets, pourra être demandée.

En secteur Nk, l'espace de 5,00m de recul pour les résidences mobiles de loisirs doit être planté (haie feuillue et arbres de hautes tiges) pour constituer un masque végétal en limites séparatives et le long des voies publiques.

Les espèces végétales à planter ou replanter seront composées d'espèces les moins allergènes possibles.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article Supprimé par la loi ALUR