



Commune de **BIDART**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4

PIECE N°3 : REGLEMENT

REVISION GENERALE APPROUVEE LE 16 DECEMBRE 2011
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 ADOPTEE LE 20 DECEMBRE 2013
MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 10 JUIN 2015
REVISION SIMPLIFIEE APPROUVEE LE 13 AVRIL 2016
MISE EN COMPATIBILITE AVEC DECLARATION DE PROJET
APPROUVEE LE 21 DECEMBRE 2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 ADOPTEE LE 04 NOVEMBRE 2017
MODIFICATION N°3 APPROUVEE LE 15 juin 2024
MODIFICATION N°4 APPROUVEE LE 21 juin 2025

Juin 2025



SOMMAIRE

1.	TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)	2
1.1.	CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	3
1.2.	CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
1.3.	CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	25
1.4.	CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	35
1.5.	CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy	45
1.6.	CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy1Z	55
1.7.	CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug	65
2.	TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)	72
2.1.	CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	73
2.2.	CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	82
2.3.	CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy	86
2.4.	CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy	96
2.5.	CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUge	99
3.	TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)	105
3.1.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	105
4.	TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONES N)	112
4.1.	CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	113
4.2.	CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncu	121
4.3.	CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ner	129
4.4.	CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nk	133

LEXIQUE

Les définitions présentes dans ce lexique explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

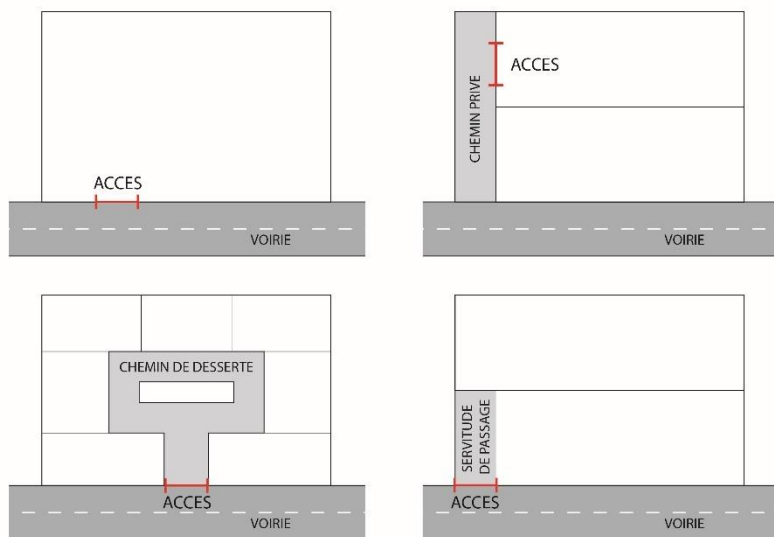
Dans le texte du règlement, les termes marqués du symbole « * » sont définis au présent lexique.

ACCES

L'Accès correspond, soit à l'ouverture en limite de terrain (portail, porte de garage, porche) donnant directement sur la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit au cheminement y conduisant (bande de terrain ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le(s) terrain(s) et d'en sortir en toute sécurité.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Les modifications par déblai ou remblai du niveau du terrain naturel.

ALIGNEMENT

L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

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.

L'abri de jardin est une construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CLOTURE

Ouvrage permettant de diviser ou délimiter un terrain, et faisant obstacle au passage.

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.

EGOUT DU TOIT

Bordure inférieure du toit, correspondant à la dernière tuile de la toiture avant l'égout vers lequel ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENT RESERVE

Servitude délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU) affectant un terrain, dont la vocation est de geler une emprise en vue de la « réserver » à une destination future d'utilité publique.

Peuvent être délimités au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- . Débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50,
- . Surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel,
- . Surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

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

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

Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application du Code Forestier.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

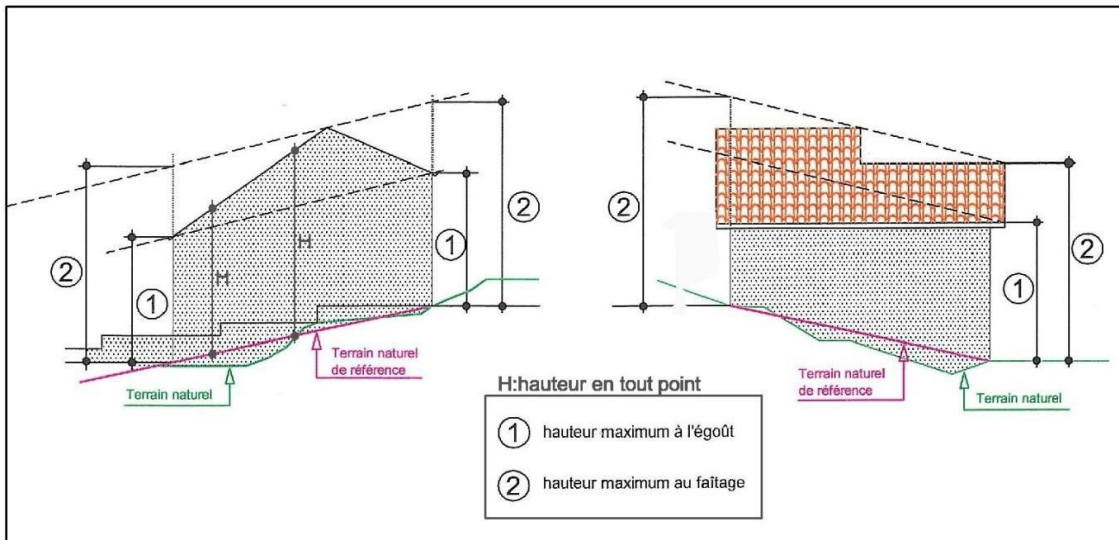
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.

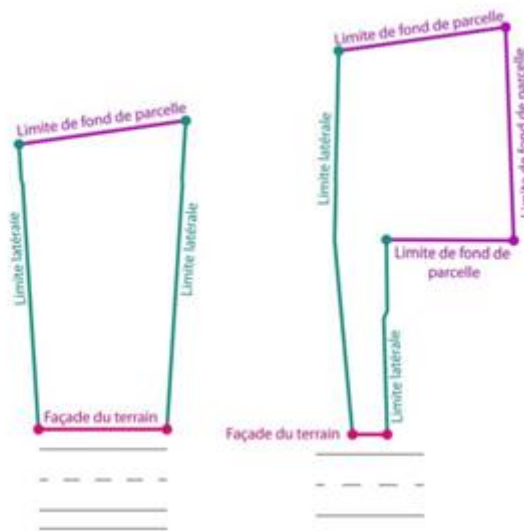


LIMITE SEPARATIVE

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.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- 1- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- 2- Les limites de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.



MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. (En application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme).

Destination	Sous-destination	Commentaires
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	exploitation forestière	recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
habitation	logement	recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	hébergement	recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	restauration	recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	commerce de gros	recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens
	hébergement hôtelier et touristique	recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	cinéma	recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
équipements d'intérêts collectifs et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	salles d'art et de spectacles	recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêts collectifs.
	équipements sportifs	recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
	autres équipements recevant du public	recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	entrepôt	recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	bureau	recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	centre de congrès et d'exposition	recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

OPERATION D'AMENAGEMENT

Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissements, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.).

PIGNON

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction (article R111-22 du Code de l'urbanisme) :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitat telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

TOITURE

Ensemble des éléments qui composent le couvrement et la couverture d'un bâtiment, comprenant à la fois les matériaux de couverture proprement dits (ardoises, tuiles, zinc,...) et leurs supports (chevrons, lattes, liteaux,...).

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques. La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation publique, c'est-à-dire les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif. Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les emprises publiques correspondent aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

1. TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

Les zones urbaines comprennent :

- Chapitre I : **Zone UA** centre urbain à caractère principal d'habitation, commerces et bureaux
- Secteur UA1**, zone urbaine très dense du centre ancien située autour de la Mairie et de la place piétonne
- Secteur UA2**, zone urbaine dense du centre-bourg ancien située en continuité est de la zone UA1
- Secteur UA3**, zone urbaine moins dense du centre bourg élargi
- Secteur UAb** riverain de la station d'épuration dans lequel sont interdites toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation
- Chapitre II : **Zone UB** ensemble dense traditionnel, majoritairement proche du centre urbain, à caractère principal d'habitation, commerces et bureaux
- Secteur UBa** correspondant aux espaces proches du rivage, dans lequel l'extension des constructions sera limitée
- Chapitre III : **Zone UC** ensemble peu dense de constructions pavillonnaires à caractère principal d'habitation
- Secteur UCa** correspondant au projet Aldaketa.
- Secteur UCr** correspondant aux espaces riverains de l'autoroute dans lequel sont interdites toutes constructions nouvelles et extensions à destination d'habitation.
- Chapitre IV : **Zone UD** ensemble peu dense de constructions pavillonnaires à caractère principal d'habitation
- Chapitre VI : **Zone Uy** à caractère principal d'activité économique
- Secteur Uya** dans l'espace purement commercial, industries exclues et constructions à destination d'habitation possibles avec activités en rez de chaussée
- Secteurs Uyb et Uyc** avec un principe de mixité des fonctions précisant les conditions de création de commerces uniquement en rez-de-chaussée sur le front bâti de la RD810
- Chapitre VII : **Zone Uy1Z** ZAC Technopole Izarbel
- Chapitre VIII : **Zone Ug** à caractère principal d'équipements et de services
- Secteur Ugs** destiné aux équipements sportifs
- Secteur Ugm** destiné aux établissements de soins
- Secteur Ugr** destiné à l'autoroute
- Secteur Uga** destiné à la station d'épuration

1.1. CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées denses du centre urbain est principalement destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Elle comporte un ensemble bâti typique des sites urbains basques.

La zone UA se décompose en quatre secteurs :

- Secteur UA1, zone urbaine très dense du centre ancien située autour de la Mairie et de la place piétonne
- Secteur UA2, zone urbaine dense du centre-bourg ancien située en continuité est de la zone UA1
- Secteur UA3, zone urbaine moins dense du centre bourg élargi (modification n°1) ; il comprend deux sous-secteurs :
 - Sous-secteur UA3b, riverain de la station d'épuration dans lequel sont interdites toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation, (modif. N°3)
 - Sous-secteur UA3c dédié à des activités de restauration et d'hôtellerie, (modif. n°3)
- Secteur UA4, zone urbaine de faible hauteur du centre bourg élargi proche du rivage (modif. N° 3)

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages. (modif. n°3)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'implantation de pylônes hertziens.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise art R. 151-34 alinéa 1) (modif n°3):

- Zone de falaise à risque éventuel
- Toutes constructions et installations :
- autres que les aménagements destinés à la confortation des falaises et aux défenses contre la mer, tels que terrassements, soutènements et, à cette occasion les cheminements et aménagements paysagers,
 - et autres que les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers,
 - et qui ne répondent pas aux conditions visées à l'article 2.

Sont de plus interdites en secteurs UA3b, toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation.

Sont de plus interdites en secteurs UA3c les logements. (modif. n°3)

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

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

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant.
- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement article L.151-19 du Code de l'urbanisme) et devant être protégés : (modif. n°3)
 - immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,
 - . les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice.
 - . les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir.
 - espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
 - les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
 - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25m2,
 - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
 - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.
- Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise art R. 151-34 alinéa 1) (modif n°3) :
 - Zone de falaise à risque éventuel
 -

Les constructions et installations admises dans la zone sous la condition qu'une étude géotechnique, fournie aux frais du demandeur, garantisse la stabilité des constructions et installations sollicitées.

Toute opération de construction créant ou portant à 3 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale (modif. n°3) :

- toute opération créant ou portant à 3 le nombre de logements devra compter au minimum 1 logement social réalisé par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant à 4 ou 5 le nombre de logements devra compter au minimum 2 logements sociaux réalisés par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant entre 6 et 9 le nombre de logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM ;
- toute opération créant ou portant à 10 et plus le nombre de logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM (dont 70 % de ces 60% en PLAI/PLUS) ; la part de logements restants sera constituée pour moitié de logements en accession sociale ou BRS.
- La typologie des logements devra être conforme aux prescriptions du PLH (modif n°3).

Dans le cas de la réalisation par un bailleur social de logements PLS dans le cadre d'une résidence autonomie, d'une résidence étudiante ou de logements-foyers type EHPAD, ceux-ci pourraient venir en substitutions d'une part des logements aidés demandés ci-dessus et justifier ainsi de dispositions différentes (modif n°3).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

(Modification simplifiée n°2)

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations.

En secteur UAb, dans le périmètre défini au Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU, toute construction, installation et aménagement sont soumis à la réglementation du PPRI.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Les constructions sont admises sous réserve de respecter une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre du cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens pour tous les programmes comprenant :

- 3 logements et plus
 - un parking de plus de 5 stationnements nécessaires au besoin de toute autre destination que de l'habitat.
- (modif n°3)

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique. Les terrains issus d'une division devront utiliser l'accès de l'unité foncière existante. (modif n°3)

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux pluviales :****1. Dans les secteurs d'application stricte des règles définies dans le zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :**Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écroulement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écroulement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

2. Dans les Zones d'application au cas par cas définies dans le zonage pluvial des eaux pluviales de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :

Secteur sur lequel il est possible de déroger à l'ensemble des règles relatives à la compensation pour imperméabilisation.

Chaque dossier sera soumis par le pétitionnaire pour approbation aux services techniques de l'Agglomération qui procéderont à l'examen de la demande en tenant compte du fonctionnement capacitair des réseaux à l'aval du projet. Si les réseaux présentent des dysfonctionnements, les règles sont appliquées. En cas de fonctionnement normal les règles peuvent être assouplies.

(Modification n°1)

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.

(Modification n°1)

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Déchets ménagers :

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

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

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée à l'alignement ou en recul de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer. Toutefois, pour le secteur UA4, les constructions devront être implantées en recul de 5 m minimum de l'alignement existant ou à créer (débords de toits exclus).

Des implantations autres sont possibles :

- Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble,
- Pour poursuivre des alignements de façades existants,
- Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements existants,
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public, ...),

(Modification n°1)

Les piscines devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer. (modif n°3)

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

Lors de divisions parcellaires, ces divisions devront générer une ou plusieurs nouvelle(s) limite(s) latérale(s) parallèle(s) à l'une des limites séparatives latérales, sans créer de nouvelle limite de fond de terrain (voir lexique pour la définition des limites séparatives).

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

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points(h) diminuée de 6 mètres en zone secteur UA1 et 3 mètres en secteur UA2 et UA3. (Modif n°3)

En UA1 : $D \geq h - 6$ soit $h \leq D + 6$

En UA2 et UA3 : $D \geq h - 3$ soit $h \leq D + 3$

(Modification n°1)

Sous réserve de respecter les dispositions de l'article 10, dans le cas où une construction est présente en mitoyenneté sur le fonds voisin, la hauteur en tout point de la construction implantée en limite séparative ne devra pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur contiguë du bâtiment du fond voisin.

Cependant, à l'exception des balcons (modif n°3), les saillies telles que débords de toits, 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.

(Modification n°1) (modif n°3)

Par exception aux dispositions précédentes, les piscines non couvertes pourront être implantées au moins à 2 mètres des limites séparatives (modif n°3)

ARTICLE UA 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 entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, balcons (modif °3) 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 d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain en UA3.
(Modification n°1)

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (5)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement (hors rampe d'accès au parking souterrain), est limitée :

- à 9,00 m à l'égout et 12 mètres au faitage en zone UA1,
- à 8,40 m à l'égout et 10,80 mètres au faitage en zone UA2.
- à 7 m à l'égout et 9 mètres au faitage en zone UA3.(Modification n°1)
- à 6 m à l'égout et 8 mètres au faitage en zone UA4 (modif n°3)

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. Dispositions générales :

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, ainsi qu'à l'ensemble des constructions et installations existantes ou nouvelles.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, aménagements ou installations, par leur situation, leur configuration, 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.

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.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent être traités de manière qualitative. Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité architecturale et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit, les contraintes topographiques et l'intérêt architectural du bâtiment qu'elle modifie.

2. Eléments de patrimoine identifiés :

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage, quartiers, îlots, bâtis, secteurs, espaces publics, monuments à protéger, à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme).
(Modification n°1)

Tous les travaux exécutés sur un élément identifié au titre de de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent assurer leur préservation et contribuer à leur mise en valeur. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

3. Constructions existantes ou nouvelles :

Sont également à prendre en compte dans ce chapitre toute intervention architecturale telle que les restaurations, extensions, surélévations, adjonctions d'immeubles...

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent s'harmoniser avec l'existant (forme des ouvertures, pente et forme de la toiture, matériaux...).

La réalisation de constructions favorisant l'utilisation de techniques ou matériaux en lien avec le développement durable et la production d'énergies renouvelables est autorisée. Les dispositifs à énergie solaire devront être intégrés à la construction.

Toute construction doit respecter la topographie du lieu dans lequel elle s'inscrit et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

● Matériaux et façades :

Les murs des constructions seront réalisés en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat et de couleur blanche. Si le projet le justifie, les encadrements des portes et fenêtres, les chaînages d'angles, les bandeaux et corniches et, éventuellement, les soubassements, pourront être traités en pierres (ou parement de pierres) locales.

Pour les surélévations et agrandissements, l'utilisation du bois pourra être autorisée si des raisons techniques l'y obligent. Le bois sera obligatoirement recouvert d'un enduit blanc.

Les éléments de plaquage rapportés en façade (carreaux vernissés ou de grès, plaquages de pierres étrangères à la région...), les imitations de matériaux, les matériaux plastiques sont interdits.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

L'installation d'antennes paraboliques, d'appareils de type climatiseurs ou extracteurs, est autorisée en façade ou en toiture à condition que ces éléments ne soient pas visibles depuis le domaine public. L'installation pourra être refusée si de par sa situation ou son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de la construction.

● Les ouvertures :

On privilégiera les ouvertures verticales en façade (plus hautes que larges).

Les baies vitrées sont autorisées au rez-de-chaussée et en quantité limitée. Les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

● Les toitures :

On privilégiera les toitures à 2 pans. Les débords de toitures seront d'au moins 50 cm (sauf pour les parties de constructions implantées sur limite séparative).

La pente des toitures doit être voisine de 35%, une disposition différente peut être admise sous réserve d'insertion au paysage bâti proche ou pour des raisons architecturales. L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

La couverture sera constituée de tuiles en terre cuite de type "canal" ou "paysage" ou assimilées et à dominantes de rouge.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les toitures terrasses pourront être autorisées uniquement si leur surface ne dépassent pas 25 % de l'emprise de la construction. Elles devront soit avoir une vocation de terrasse et être équipées de garde-corps, soit être végétalisées et inaccessibles, dans les autres cas elles seront interdites.

Les terrasses tropéziennes (terrasses aménagées dans la toiture) sont interdites.

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

● Les ouvertures dans les toitures :

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes,
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le pan de toiture)
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de la façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes : elles seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements de l'étage inférieur. Elles seront d'une échelle raisonnable en regard de la toiture et de proportions en cohérence avec celle-ci et les ouvertures pré-existantes, toujours plus hautes que larges. Elles seront couvertes de tuiles.

Les châssis ou fenêtres de toit : De même que pour les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures et dans une disposition équilibrée dans le pan de toiture. Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés. Ils seront encastrés dans le pan du toit.

Les verrières ne devront pas dépasser 30 % du pan de toiture.

● Les boiseries extérieures :

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

- Rouge : RAL 3003 / RAL 3011
- Vert : RAL 6009 / RAL 6012
- Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

Les balcons et terrasses seront équipés de barreaudage (garde-corps) traditionnels en bois, peints d'une couleur identique à la charpente, dans les RAL référencés.

La transparence y est privilégiée, et l'occultation éventuelle ne pourra s'effectuer que de l'intérieur avec des végétaux, ou par défaut avec un claustra ajouré, peint à l'identique du barreaudage, qui ne pourra dépasser la hauteur de celui-ci.

● Les menuiseries (portes, fenêtres, châssis fixes, volets, etc.) :

Pour les menuiseries, on privilégiera le bois ou le métal, l'utilisation de PVC pourra être admise en quantité limitée et à condition qu'il s'intègre au reste de l'édifice. Les menuiseries respecteront le nuancier de couleurs de Bidart. Le blanc, blanc cassé, gris-bleu ou gris anthracite (sauf RAL 7016) pourront être autorisés sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les volets roulants pourront être admis uniquement au rez-de-chaussée pour les baies vitrées. Les autres fenêtres seront équipées de volets en bois (sauf pour les lucarnes et petites ouvertures destinées à l'éclairage et l'aération de pièces secondaires type toilette et salle de bain, buanderie, cellier, cave, cuisine).

Les portes d'entrée et de service, porte ou volet de garage, volets roulants et volets bois seront obligatoirement rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (Vert : RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

● Les piscines :

Les piscines devront s'intégrer dans la topographie du terrain naturel, les piscines hors sol sont interdites. La plage et les bassins de la piscine devront être de couleur neutre (couleur pierre, sable, bois...) pour une meilleure intégration, le bleu est prohibé.

● Les abris de jardin de moins de 10 m² :

Ils pourront être en bois mais devront être peints en blanc. Les portes, volets, éléments de colombages éventuels seront rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

● Les ouvrages de soutènement :

Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite en blanc, en bois ou en gabions.

4. Les façades des locaux d'activités :

Les devantures commerciales et les ouvertures des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'intérêt collectif devront préserver les formes et proportions du bâtiment dans lesquelles elles s'insèrent (volumétrie, percement, modénature, matériaux et couleurs).

5. Les clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération n°071023-08 du 23 octobre 2007.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- Clôtures par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques :

Ces clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement maçonné plein enduit en blanc, d'une hauteur maximale de 1m20, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué :

- de grillage
- de lisses horizontales ou verticales non jointives (autant de plein que de vide), en bois, en aluminium ou en PVC, de couleur rouge (RAL 3003 / RAL 3011), verte (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013) ou éventuellement blanche .

En cas de mur bahut seul (non surmonté de claire-voie), la hauteur maximale est fixée à 1m40.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale afin d'assurer l'occultation. Par contre, tout dispositif ajouté venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique) sur une clôture existante ou à créer est interdit.

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1m60. Ils seront en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur sera identique aux boiseries extérieures de la construction ou de la clôture (voir RAL ci dessus) ou éventuellement blanche.

- Clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures ne pourront dépasser 2m, hauteur mesurée à partir du niveau du sol pris sur la limite.

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées. Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le calcul se fait par tranche entière entamée : il convient d'arrondir au nombre entier supérieur.

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS NORME DE STATIONNEMENT VEHICULE (minimum à respecter)
Habitat (logements individuels et immeubles collectifs)	1 place pour 50 m ² de surface de plancher sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 2 places/logement 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les immeubles collectifs
Hébergement	1 place pour 2 chambres
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente

Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 spectateurs/visiteurs
Equipements sportifs	
Autre	Proportionné aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité ou de la desserte en transport en commun

✓ Modalités de réalisation des places

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	PLACES PERPENDICULAIRES LA VOIE	PLACES EN EPI (45° APAR RAPPORT A LA VOIE)	PLACES LONGITUDINALES
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Pour la construction de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable et engazonnée

- Dispositions particulières

Dans les secteurs UA1 et UA3c) (modif n°3) :

Dans le cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être dérogé partiellement ou totalement à cette disposition en fonction du nombre de places pouvant être implantées.

12.2 Stationnement des vélos

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS	NORME DE STATIONNEMENT VELO (minimum à respecter)
Habitat (immeubles uniquement)	collectifs	1 place de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m ² 2 places de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ² Sans que la surface affectée à l'espace réservé au stationnement des vélos soit inférieure à 3% de la surface de plancher de l'opération
Hébergement		1 place pour 5 chambres en maison de retraite ou résidence autonomie 1 place pour 2 chambres pour les autres hébergements
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau		1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail		1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt		1 place pour 100 m ² de surface de plancher Sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Hôtels		1 place par chambre
Restauration		1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles		2 places pour 10 spectateurs/visiteurs
Equipements sportifs		
Autre		Proportionné aux besoins de l'opération. Il est recommandé un espace de stationnement dimensionné pour accueillir à minima un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés, d'agents ou d'usagers accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s), sur déclaration du maître d'ouvrage

✓ Modalités de réalisation des places

Une place de stationnement vélo devra avoir une surface minimum de 1,5 m² et tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 3 m². L'organisation de ce local doit tenir compte du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif.

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être :

- facilement accessible depuis/vers l'espace public ;
- surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé ;
- équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- équipé au minimum d'une borne permettant la recharge des batteries des vélos électriques pour les immeubles collectifs.

Cet espace peut être conçu d'un seul tenant ou non et être intégré dans un volume construit ou non. Il se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

✓ Dispositions particulières

Sans objet

ARTICLE UA 13 : **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surfaces bâties, en espaces extérieurs aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses non comprises dans l'emprise au sol, piscine, local technique enterré), en espaces de pleine terre et en espaces végétalisés (parties des espaces de circulation et de stationnements enherbés). (Modification n°1) (modification n°3)

1. Surface de pleine terre :

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Pour la détermination du coefficient d'espace de pleine terre, se reporter au document « Actualisation du zonage pluvial, Pôle territorial Côte Basque Adour de la Communauté d'Agglomération Pays Basque - Notice du zonage pluvial de la commune de Bidart - Août 2023 » du Schéma directeur des eaux pluviales.

2. Espaces libres :

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

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 4 stationnements.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée (Modification n°1) (modif n°3).

S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m² d'espace libre.

3. Règles liées aux plantations :

Les plantations devront respecter la palette végétale d'essences locales afin de préserver l'identité paysagère du territoire. Les espèces non locales sont interdites et les espèces invasives ou celles présentant une fragilité sanitaire sont à proscrire.

Dans tous les cas, les feuillus sont à privilégier, cependant la plantation de conifères peut être autorisée.

On privilégiera l'association de végétaux caduques et persistants dans tous les travaux de plantation.

Les plantations devront, autant que possible, s'adapter aux contraintes topographiques du site dans lequel elles s'inscrivent.

Pour clôturer un terrain, les haies sont à privilégier. Les haies seront composées d'essences locales variées. La taille des haies devra s'attacher à respecter la physionomie des "haies libres", les tailles architecturées sont à éviter.

Pour les distances de plantation se référer aux articles 671 et 672 du Code Civil.

4. Végétaux recommandés :

● Arbres : (Haute-tige)

Les essences à privilégier sont : platanes, chênes, frênes, ormes, tilleuls, hêtres, érables, bouleaux, catalpas, albizzias, sorbiers, lagerstroemias, saules, cormiers, prunus, noyers, merisiers, acacias, cerisiers, magnolias, figuiers ou autres fruitiers...

● Arbustes :

Les essences à privilégier pour les haies notamment sont : aubépines, fusains, cornouillers, abélia, lauriers, pittosporum, arbousier, photinia, élaeagnus, millepertuis, céanothes, néfliers, cognassiers, viornes, bourdaines, noisetiers, daphnés, sureaux, saules, houx, prunelliers, buis, lilas, tamaris...

Attention, certains d'entre eux peuvent être toxiques ou allergènes. Se renseigner auprès de spécialistes.

5. Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

6. Éléments de paysage et bâtis à protéger :

Le document graphique du présent règlement identifie des éléments de paysage et bâtis prévus à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (modif. n°3) devant être protégés : (Modification n°1)

- Les espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.

La trame "Alignement d'arbres ou haies" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT

1.2. CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone qui recouvre des parties agglomérées de moins forte densité, majoritairement proches du centre urbain, est principalement destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Cette zone comprend un secteur UBa, correspondant aux espaces proches du rivage, dans lequel l'extension des constructions sera limitée.

Cette zone comprend un secteur UBm, correspondant aux activités du Foyer de Vie Pemartin et accueillant du logement, dont 70% est dédié aux personnes en situation de handicap.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UB 2.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages. (modif. n°3)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'implantation de pylônes hertziens.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise art R. 151-34 alinéa 1) (modif n°3):

- Zone de falaise à risque avéré

Toutes constructions et installations autres que :

- les aménagements destinés à la confortation des falaises et aux défenses contre la mer, tels que terrassements, soutènements et, à cette occasion les cheminements et aménagements paysagers,
- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers,
- les travaux de ravalement ou ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, sans changement de destination.

- Zone de falaise à risque éventuel

Toutes constructions et installations autres que les aménagements cités à l'alinéa précédent et qui ne répondent pas aux conditions visées à l'article 2.

PIECE N 2 : REGLEMENT

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

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBm : Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant.
- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) et devant être protégés : (modif. n°3)
 - immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,
 - . les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice.
 - . les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir.
 - espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
 - les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
 - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25m²,
 - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
 - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.
- Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise (art R. 151-34 alinéa 1) (modif n°3) :
 - Zone de falaise à risque éventuel

Les constructions et installations admises dans la zone sous la condition qu'une étude géotechnique, fournie aux frais du demandeur, garantisse la stabilité des constructions et installations sollicitées.

Toute opération de construction créant ou portant à 3 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale (modif. n°3) :

- toute opération créant ou portant à 3 le nombre de logements devra compter au minimum 1 logement social réalisé par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant à 4 ou 5 le nombre de logements devra compter au minimum 2 logements sociaux réalisés par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant entre 6 et 9 le nombre de logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM ;
- toute opération créant ou portant à 10 et plus le nombre de logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM (dont 70 % de ces 60% en PLAI/PLUS) ; la part de logements restants sera constituée pour moitié de logements en accession sociale ou BRS.
- La typologie des logements devra être conforme aux prescriptions du PLH (modif n°3).

Dans le cas de la réalisation par un bailleur social de logements PLS dans le cadre d'une résidence autonomie, d'une résidence étudiante ou de logements-foyers type EHPAD, ceux-ci pourraient venir en substitutions d'une part des logements aidés demandés ci-dessus et justifier ainsi de dispositions différentes (modif n°3).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

(Modification simplifiée n°2)

PIECE N 2 : REGLEMENT

Sur le secteur UBm : Sont autorisés les occupations et utilisations du sol liées aux activités du Foyer de Vie Pemartin, ainsi que du logement dont une part de 70% en logements sociaux réalisés par un organisme HLM (PLUS/PLAI/PLS/BRS (dont à minima 10% de logements sociaux type PLAI)). La totalité des logements est dédié aux personnes en situation de handicap.

La part de logements restants sera constituée pour moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 %.

Sur l'ensemble de la zone : Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les aménagements de voies et chemins privés doivent privilégier des cheminements piétons et cycles qui restent logiques et directs avec les centres d'intérêt du bourg.

Les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens pour tous les programmes comprenant :

- 3 logements et plus
- un parking de plus de 5 stationnements nécessaires au besoin de toute autre destination que de l'habitat. (modif n°3)

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique. Les terrains issus d'une division devront utiliser l'accès de l'unité foncière existante. (modif n°3)

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux pluviales :

PIECE N 2 : REGLEMENT

1. Dans les secteurs d'application stricte des règles définies dans le zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

PIECE N 2 : REGLEMENT**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

2. Dans les Zones d'application au cas par cas définies dans le zonage pluvial des eaux pluviales de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :

Secteur sur lequel il est possible de déroger à l'ensemble des règles relatives à la compensation pour imperméabilisation.

Chaque dossier sera soumis par le pétitionnaire pour approbation aux services techniques de l'Agglomération qui procéderont à l'examen de la demande en tenant compte du fonctionnement capacitaire des réseaux à l'aval du projet. Si les réseaux présentent des dysfonctionnements, les règles sont appliquées. En cas de fonctionnement normal les règles peuvent être assouplies.

(Modification n°1)

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.

(Modification n°1)

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Déchets ménagers :

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée en recul de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble,
- Pour poursuivre des alignements de façades existants,
- Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements existants,
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public, ...), (Modif n°3) (Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lors de divisions parcellaires, ces divisions devront générer une ou plusieurs nouvelle(s) limite(s) latérale(s) parallèle(s) à l'une des limites séparatives latérales, sans créer de nouvelle limite de fond de terrain (voir lexique pour la définition des limites séparatives).

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

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

$$D \geq h-3 \text{ soit } h \leq D+3$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. A l'exception des balcons, (modif n°3) des saillies telles que débords de toits, 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. (Modification n°1) (modif n°3)

Par exception aux dispositions précédentes, les piscines non couvertes pourront être implantées au moins à 2 mètres des limites séparatives (modif n°3)

ARTICLE UB 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 entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, balcons (modif °3) 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 d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35% de la superficie du terrain
En UBa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain. (Modification n°1)

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement (hors rampe d'accès au parking souterrain), est limitée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage. (Modification n°1)

En UBa, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage. (modif n°3)

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**1. Dispositions générales :**

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, ainsi qu'à l'ensemble des constructions et installations existantes ou nouvelles.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, aménagements ou installations, par leur situation, leur configuration, 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.

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.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent être traités de manière qualitative. Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité architecturale et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit, les contraintes topographiques et l'intérêt architectural du bâtiment qu'elle modifie.

2. Eléments de patrimoine identifiés :

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage, quartiers, îlots, bâtis, secteurs, espaces publics, monuments à protéger, à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme). (Modification n°1)

Tous les travaux exécutés sur un élément identifié au titre de de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent assurer leur préservation et contribuer à leur mise en valeur. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

3. Constructions existantes ou nouvelles :

Sont également à prendre en compte dans ce chapitre toute intervention architecturale telle que les restaurations, extensions, surélévations, adjonctions d'immeubles...

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent s'harmoniser avec l'existant (forme des ouvertures, pente et forme de la toiture, matériaux...).

La réalisation de constructions favorisant l'utilisation de techniques ou matériaux en lien avec le développement durable et la production d'énergies renouvelables est autorisée. Les dispositifs à énergie solaire devront être intégrés à la construction.

Toute construction doit respecter la topographie du lieu dans lequel elle s'inscrit et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

PIECE N 2 : REGLEMENT

● Matériaux et façades :

Les murs des constructions seront réalisés en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat et de couleur blanche. Si le projet le justifie, les encadrements des portes et fenêtres, les chaînages d'angles, les bandeaux et corniches et, éventuellement, les soubassements, pourront être traités en pierres (ou parement de pierres) locales.

Pour les surélévations et agrandissements, l'utilisation du bois pourra être autorisée si des raisons techniques l'y obligent. Le bois sera obligatoirement recouvert d'un enduit blanc.

Les éléments de plaquage rapportés en façade (carreaux vernissés ou de grès, plaquages de pierres étrangères à la région...), les imitations de matériaux, les matériaux plastiques sont interdits.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

L'installation d'antennes paraboliques, d'appareils de type climatiseurs ou extracteurs, est autorisée en façade ou en toiture à condition que ces éléments ne soient pas visibles depuis le domaine public. L'installation pourra être refusée si de par sa situation ou son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de la construction.

● Les ouvertures :

On privilégiera les ouvertures verticales en façade (plus hautes que larges).

Les baies vitrées sont autorisées au rez-de-chaussée et en quantité limitée. Les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

● Les toitures :

On privilégiera les toitures à 2 pans. Les débords de toitures seront d'au moins 50 cm (sauf pour les parties de constructions implantées sur limite séparative).

La pente des toitures doit être voisine de 35%, une disposition différente peut être admise sous réserve d'insertion au paysage bâti proche ou pour des raisons architecturales. L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

La couverture sera constituée de tuiles en terre cuite de type "canal" ou "paysage" ou assimilées et à dominantes de rouge.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les toitures terrasses pourront être autorisées uniquement si leur surface ne dépassent pas 25 % de l'emprise de la construction. Elles devront soit avoir une vocation de terrasse et être équipées de garde-corps, soit être végétalisées et inaccessibles, dans les autres cas elles seront interdites.

Les terrasses tropéziennes (terrasses aménagées dans la toiture) sont interdites.

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

PIECE N 2 : REGLEMENT

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

● Les ouvertures dans les toitures :

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes,
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le pan de toiture)
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de la façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes : elles seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements de l'étage inférieur. Elles seront d'une échelle raisonnable en regard de la toiture et de proportions en cohérence avec celle-ci et les ouvertures pré-existantes, toujours plus hautes que larges. Elles seront couvertes de tuiles.

Les châssis ou fenêtres de toit : De même que pour les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures et dans une disposition équilibrée dans le pan de toiture. Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés. Ils seront encastrés dans le pan du toit.

Les verrières ne devront pas dépasser 30 % du pan de toiture.

● Les boiseries extérieures :

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

1. Rouge : RAL 3003 / RAL 3011
- Vert : RAL 6009 / RAL 6012
- Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

Les balcons et terrasses seront équipés de barreaudage (garde-corps) traditionnels en bois, peints d'une couleur identique à la charpente, dans les RAL référencés.

La transparence y est privilégiée, et l'occultation éventuelle ne pourra s'effectuer que de l'intérieur avec des végétaux, ou par défaut avec un claustra ajouré, peint à l'identique du barreaudage, qui ne pourra dépasser la hauteur de celui-ci.

● Les menuiseries (portes, fenêtres, châssis fixes, volets, etc.) :

Pour les menuiseries, on privilégiera le bois ou le métal, l'utilisation de PVC pourra être admise en quantité limitée et à condition qu'il s'intègre au reste de l'édifice. Les menuiseries respecteront le nuancier de couleurs de Bidart. Le blanc, blanc cassé, gris-bleu ou gris anthracite (sauf RAL 7016) pourront être autorisés sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les volets roulants pourront être admis uniquement au rez-de-chaussée pour les baies vitrées. Les autres fenêtres seront équipées de volets en bois (sauf pour les lucarnes et petites ouvertures destinées à l'éclairage et l'aération de pièces secondaires type toilette et salle de bain, buanderie, cellier, cave, cuisine).

Les portes d'entrée et de service, porte ou volet de garage, volets roulants et volets bois seront obligatoirement rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (Vert : RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

● Les piscines :

Les piscines devront s'intégrer dans la topographie du terrain naturel, les piscines hors sol sont interdites. La plage et les bassins de la piscine devront être de couleur neutre (couleur pierre, sable, bois...) pour une meilleure intégration, le bleu est prohibé.

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Les abris de jardin de moins de 10 m² :

Ils pourront être en bois mais devront être peints en blanc. Les portes, volets, éléments de colombages éventuels seront rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

- Les ouvrages de soutènement :

Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite en blanc, en bois ou en gabions.

4. Les façades des locaux d'activités :

Les devantures commerciales et les ouvertures des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'intérêt collectif devront préserver les formes et proportions du bâtiment dans lesquelles elles s'insèrent (volumétrie, percement, modénature, matériaux et couleurs).

5. Les clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération n°071023-08 du 23 octobre 2007.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- Clôtures par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques :
Ces clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement maçonné plein enduit en blanc, d'une hauteur maximale de 1m20, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué :

- de grillage
- de lisses horizontales ou verticales non jointives (autant de plein que de vide), en bois, en aluminium ou en PVC, de couleur rouge (RAL 3003 / RAL 3011), verte (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013) ou éventuellement blanche.

En cas de mur bahut seul (non surmonté de claire-voie), la hauteur maximale est fixée à 1m40.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale afin d'assurer l'occultation. Par contre, tout dispositif ajouté venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique) sur une clôture existante ou à créer est interdit.

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1m60. Ils seront en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur sera identique aux boiseries extérieures de la construction ou de la clôture (voir RAL ci dessus) ou éventuellement blanche.

- Clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures ne pourront dépasser 2m, hauteur mesurée à partir du niveau du sol pris sur la limite. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

6. Ouvrages de défense contre la mer et travaux sur les falaises :

Lorsqu'ils sont compatibles avec la Stratégie Locale de gestion de la bande côtière et sous réserve des autorisations nécessaires (modif n°3)

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les travaux destinés à conforter les falaises doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement, notamment par l'aspect des parements extérieurs, notamment en maintenant essentiellement l'aspect « rocailleux », en minimisant la visibilité de structures de béton et de métal, et en favorisant le développement de végétations couvrantes sur ces derniers. Les formes droites (contreforts, ceinturages) doivent être limitées : les formes doivent restituer globalement la complexité initiale des faces vues, il en est de même pour l'insertion de cheminement et des garde-corps.(modif n°3)

Les ouvrages de défense contre la mer : leur aspect doit être compatible avec le paysage naturel du littoral ; les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs dont l'emprise est minimale ou restituent des dispositifs « rocheux ». Les roches utilisées doivent être de nature proche des roches littorales (couleur, forme extérieure) ; les fascines éventuelles doivent être réalisées en bois.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées. Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le calcul se fait par tranche entière entamée : il convient d'arrondir au nombre entier supérieur.

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS NORME DE STATIONNEMENT VEHICULE (minimum à respecter)
Habitat (logements individuels et immeubles collectifs)	1 place pour 50 m ² de surface de plancher sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 2 places/logement 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les immeubles collectifs
Hébergement	1 place pour 2 chambres
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 spectateurs/visiteurs
Equipements sportifs	
Autre	Proportionné aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité ou de la desserte en transport en commun

PIECE N 2 : REGLEMENT

✓ Modalités de réalisation des places

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes:

	PLACES PERPENDICULAIRES LA VOIE	PLACES EN EPI (45° APAR RAPPORT A LA VOIE)	PLACES LONGITUDINALES
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Pour la construction de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable et engazonnée

- Dispositions particulières

Sans objet

12.2 Stationnement des vélos

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS	NORME DE STATIONNEMENT VELO (minimum à respecter)
Habitat (immeubles collectifs uniquement)		1 place de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m ² 2 places de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ² Sans que la surface affectée à l'espace réservé au stationnement des vélos soit inférieure à 3% de la surface de plancher de l'opération
Hébergement		1 place pour 5 chambres en maison de retraite ou résidence autonomie 1 place pour 2 chambres pour les autres hébergements
Activité de service où l'accueil d'une clientèle	s'effectue	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau		1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail		1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt		1 place pour 100 m ² de surface de plancher Sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Hôtels		1 place par chambre

PIECE N 2 : REGLEMENT

Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles	2 places pour 10 spectateurs/visiteurs
Equipements sportifs	
Autre	Proportionné aux besoins de l'opération. Il est recommandé un espace de stationnement dimensionné pour accueillir à minima un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés, d'agents ou d'usagers accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s), sur déclaration du maître d'ouvrage

✓ Modalités de réalisation des places

Une place de stationnement vélo devra avoir une surface minimum de 1,5 m² et tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 3 m². L'organisation de ce local doit tenir compte du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif.

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être :

- facilement accessible depuis/vers l'espace public ;
- surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé ;
- équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- équipé au minimum d'une borne permettant la recharge des batteries des vélos électriques pour les immeubles collectifs.

Cet espace peut être conçu d'un seul tenant ou non et être intégré dans un volume construit ou non. Il se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

✓ Dispositions particulières

Sans objet

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surfaces bâties, en espaces extérieurs aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses non comprises dans l'emprise au sol, piscine, local technique enterré), en espaces de pleine terre et en espaces végétalisés (parties des espaces de circulation et de stationnements enherbés). (Modification n°1) (modification n°3)

1. Surface de pleine terre :

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Pour la détermination du coefficient d'espace de pleine terre, se reporter au document « Actualisation du zonage pluvial, Pôle territorial Côte Basque Adour de la Communauté d'Agglomération Pays Basque - Notice du zonage pluvial de la commune de Bidart - Août 2023 » du Schéma directeur des eaux pluviales.

PIECE N 2 : REGLEMENT

2. Espaces libres :

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

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 4 stationnements.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée. (Modification n°1) (modif n°3)
S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m² d'espace libre.

3. Règles liées aux plantations :

Les plantations devront respecter la palette végétale d'essences locales afin de préserver l'identité paysagère du territoire. Les espèces non locales sont interdites et les espèces invasives ou celles présentant une fragilité sanitaire sont à proscrire.

Dans tous les cas, les feuillus sont à privilégier, cependant la plantation de conifères peut être autorisée.

On privilégiera l'association de végétaux caduques et persistants dans tous les travaux de plantation.

Les plantations devront, autant que possible, s'adapter aux contraintes topographiques du site dans lequel elles s'inscrivent.

Pour clôturer un terrain, les haies sont à privilégier. Les haies seront composées d'essences locales variées. La taille des haies devra s'attacher à respecter la physionomie des "haies libres", les tailles architecturées sont à éviter. Pour les distances de plantation se référer aux articles 671 et 672 du Code Civil.

4. Végétaux recommandés :

● Arbres : (Haute-tige)

Les essences à privilégier sont : platanes, chênes, frênes, ormes, tilleuls, hêtres, érables, bouleaux, catalpas, albizzias, sorbiers, lagerstroemias, saules, cormiers, prunus, noyers, merisiers, acacias, cerisiers, magnolias, figuiers ou autres fruitiers...

● Arbustes :

Les essences à privilégier pour les haies notamment sont : aubépines, fusains, cornouillers, abélia, lauriers, pittosporum, arbousier, photinia, élaeagnus, millepertuis, céanothes, néfliers, cognassiers, viornes, bourdaines, noisetiers, daphnés, sureaux, saules, houx, prunelliers, buis, lilas, tamaris...

Attention, certains d'entre eux peuvent être toxiques ou allergènes. Se renseigner auprès de spécialistes.

5. Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

6. Éléments de paysage et bâtis à protéger :

Le document graphique du présent règlement identifie des éléments de paysage et bâtis prévus à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme modif n°3) devant être protégés : (Modification n°1)

- Les espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.

La trame "Alignement d'arbres ou haies" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

7. Dispositions particulières concernant les zones de falaises : (modif n°3)

Confortation des falaises : les dispositifs de confortation doivent être conçus pour favoriser le développement de végétations couvrantes et grimpantes en tout ou partie, sur ces derniers (réserves de terre, infractuosités suffisantes, dispositif pour régénérer le lichen).

Les ouvrages de défense contre la mer : lorsqu'elles sont maçonnées, les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs permettant la régénération végétale totale ou partielle sur les parties non immergées.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014. (*Modification n°1*)

PIECE N 2 : REGLEMENT

1.3 CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone qui recouvre des parties urbanisées peu denses et moins bien équipées, est principalement destinée à l'habitat, sous forme de maisons généralement en ordre discontinu, ainsi qu'aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Cette zone comprend un secteur

- UC_r, riverain de l'autoroute dans lequel sont interdites toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation.
- UC_a, secteur où sera imposé un accès sur chacune des voies le desservant et des dispositions particulières de stationnement

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UC 2.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages (modif n°3)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'implantation de pylônes hertziens.

Sont de plus interdites en secteur UC_r toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU (modif n°3).

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

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant. Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.

L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant.

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) et devant être protégés : (Modification n°1) (modif n°3)
 - immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,
 - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice.
 - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir.
 - espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
 - les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
 - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25m²,
 - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
 - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.

Toute opération de construction créant ou portant à 3 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- toute opération créant ou portant à 3 le nombre de logements devra compter au minimum 1 logement social réalisé par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant à 4 ou 5 le nombre de logements devra compter au minimum 2 logements sociaux réalisés par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant entre 6 et 9 le nombre de logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM ;
- toute opération créant ou portant à 10 et plus le nombre de logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM (dont 70 % de ces 60% en PLAI/PLUS) ; la part de logements restants sera constituée pour moitié de logements en accession sociale ou BRS.
- La typologie des logements devra être conforme aux prescriptions du PLH (modif n°3).

Dans le cas de la réalisation par un bailleur social de logements PLS dans le cadre d'une résidence autonomie, d'une résidence étudiante ou de logements-foyers type EHPAD, ceux-ci pourraient venir en substitutions d'une part des logements aidés demandés ci-dessus et justifier ainsi de dispositions différentes (modif n°3).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

(Modification simplifiée n°2)

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans les secteurs indicés « I », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU (modif n°3).

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les aménagements de voies et chemins privés doivent privilégier des cheminements piétons et cycles qui restent logiques et directs avec les centres d'intérêt du bourg.

Les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens pour tous les programmes comprenant :

- 3 logements et plus
- un parking de plus de 5 stationnements nécessaires au besoin de toute autre destination que de l'habitat. (modif n°3)

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique. Les terrains issus d'une division devront utiliser l'accès de l'unité foncière existante. (modif n°3)

ARTICLE UC 4 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation

PIECE N 2 : REGLEMENT

entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

(Modification n°1)

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.

PIECE N 2 : REGLEMENT*(Modification n°1)***Electricité - Téléphone :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Déchets ménagers :

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)***ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée en recul de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble,
- Pour poursuivre des alignements de façades existants,
- Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements existants,
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public, ...) (modification n°1). (modif n°3)

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

Lors de divisions parcellaires, ces divisions devront générer une ou plusieurs nouvelle(s) limite(s) latérale(s) parallèle(s) à l'une des limites séparatives latérales, sans créer de nouvelle limite de fond de terrain (voir lexique pour la définition des limites séparatives).

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

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

$$D \geq h-3 \text{ soit } h \leq D+3$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. A l'exception des balcons (modif n°3), des saillies telles que débords de toits, 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.

(Modification n°1) (modif n°3)

Par exception aux dispositions précédentes, les piscines non couvertes pourront être implantées au moins à 2 mètres des limites séparatives (modif n°3)

PIECE N 2 : REGLEMENT**ARTICLE UC 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 entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, balcons (modif °3) 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 d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie du terrain. (Modification n°1)

En sous-secteur UCa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. (Mise en compatibilité avec déclaration de projet Aldaketa).

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement (hors rampe d'accès au parking souterrain), est limitée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage. (Modification n°1)

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**1. Dispositions générales :**

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, ainsi qu'à l'ensemble des constructions et installations existantes ou nouvelles.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, aménagements ou installations, par leur situation, leur configuration, 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.

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.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

PIECE N 2 : REGLEMENT

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent être traités de manière qualitative. Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité architecturale et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit, les contraintes topographiques et l'intérêt architectural du bâtiment qu'elle modifie.

2. Eléments de patrimoine identifiés :

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage, quartiers, îlots, bâtis, secteurs, espaces publics, monuments à protéger, à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme). (Modification n°1)

Tous les travaux exécutés sur un élément identifié au titre de de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent assurer leur préservation et contribuer à leur mise en valeur. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

3. Constructions existantes ou nouvelles :

Sont également à prendre en compte dans ce chapitre toute intervention architecturale telle que les restaurations, extensions, surélévations, adjonctions d'immeubles...

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent s'harmoniser avec l'existant (forme des ouvertures, pente et forme de la toiture, matériaux...).

La réalisation de constructions favorisant l'utilisation de techniques ou matériaux en lien avec le développement durable et la production d'énergies renouvelables est autorisée. Les dispositifs à énergie solaire devront être intégrés à la construction.

Toute construction doit respecter la topographie du lieu dans lequel elle s'inscrit et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

- Matériaux et façades :

Les murs des constructions seront réalisés en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat et de couleur blanche. Si le projet le justifie, les encadrements des portes et fenêtres, les chaînages d'angles, les bandeaux et corniches et, éventuellement, les soubassements, pourront être traités en pierres (ou parement de pierres) locales.

Pour les surélévations et agrandissements, l'utilisation du bois pourra être autorisée si des raisons techniques l'y obligent. Le bois sera obligatoirement recouvert d'un enduit blanc.

Les éléments de plaquage rapportés en façade (carreaux vernissés ou de grès, plaquages de pierres étrangères à la région...), les imitations de matériaux, les matériaux plastiques sont interdits.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

L'installation d'antennes paraboliques, d'appareils de type climatiseurs ou extracteurs, est autorisée en façade ou en toiture à condition que ces éléments ne soient pas visibles depuis le domaine public. L'installation pourra être refusée si de par sa situation ou son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de la construction.

- Les ouvertures :

On privilégiera les ouvertures verticales en façade (plus hautes que larges).

Les baies vitrées sont autorisées au rez-de-chaussée et en quantité limitée. Les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

PIECE N 2 : REGLEMENT

● Les toitures :

On privilégiera les toitures à 2 pans. Les débords de toitures seront d'au moins 50 cm (sauf pour les parties de constructions implantées sur limite séparative).

La pente des toitures doit être voisine de 35%, une disposition différente peut être admise sous réserve d'insertion au paysage bâti proche ou pour des raisons architecturales. L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

La couverture sera constituée de tuiles en terre cuite de type "canal" ou "paysage" ou assimilées et à dominantes de rouge.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les toitures terrasses pourront être autorisées uniquement si leur surface ne dépassent pas 25 % de l'emprise de la construction. Elles devront soit avoir une vocation de terrasse et être équipées de garde-corps, soit être végétalisées et inaccessibles, dans les autres cas elles seront interdites.

Les terrasses tropéziennes (terrasses aménagées dans la toiture) sont interdites.

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

● Les ouvertures dans les toitures :

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes,
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le pan de toiture)
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de la façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes : elles seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements de l'étage inférieur. Elles seront d'une échelle raisonnable en regard de la toiture et de proportions en cohérence avec celle-ci et les ouvertures pré-existantes, toujours plus hautes que larges. Elles seront couvertes de tuiles.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les chassis ou fenêtres de toit : De même que pour les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de chassis sur les toitures et dans une disposition équilibrée dans le pan de toiture. Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés. Ils seront encastrés dans le pan du toit.

Les verrières ne devront pas dépasser 30 % du pan de toiture.

- Les boiseries extérieures :

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

2. Rouge : RAL 3003 / RAL 3011
- Vert : RAL 6009 / RAL 6012
- Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

Les balcons et terrasses seront équipés de barreaudage (garde-corps) traditionnels en bois, peints d'une couleur identique à la charpente, dans les RAL référencés.

La transparence y est privilégiée, et l'occultation éventuelle ne pourra s'effectuer que de l'intérieur avec des végétaux, ou par défaut avec un claustra ajouré, peint à l'identique du barreaudage, qui ne pourra dépasser la hauteur de celui-ci.

- Les menuiseries (portes, fenêtres, chassis fixes, volets, etc.) :

Pour les menuiseries, on privilégiera le bois ou le métal, l'utilisation de PVC pourra être admise en quantité limitée et à condition qu'il s'intègre au reste de l'édifice. Les menuiseries respecteront le nuancier de couleurs de Bidart. Le blanc, blanc cassé, gris-bleu ou gris anthracite (sauf RAL 7016) pourront être autorisés sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les volets roulants pourront être admis uniquement au rez-de-chaussée pour les baies vitrées. Les autres fenêtres seront équipées de volets en bois (sauf pour les lucarnes et petites ouvertures destinées à l'éclairage et l'aération de pièces secondaires type toilette et salle de bain, buanderie, cellier, cave, cuisine).

Les portes d'entrée et de service, porte ou volet de garage, volets roulants et volets bois seront obligatoirement rouge (RAL 3003/ RAL 3011), vert (Vert : RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

- Les piscines :

Les piscines devront s'intégrer dans la topographie du terrain naturel, les piscines hors sol sont interdites. La plage et les bassins de la piscine devront être de couleur neutre (couleur pierre, sable, bois...) pour une meilleure intégration, le bleu est prohibé.

- Les abris de jardin de moins de 10 m² :

Ils pourront être en bois mais devront être peints en blanc. Les portes, volets, éléments de colombages éventuels seront rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

- Les ouvrages de soutènement :

Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite en blanc, en bois ou en gabions.

4. Les façades des locaux d'activités :

Les devantures commerciales et les ouvertures des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'intérêt collectif devront préserver les formes et proportions du bâtiment dans lesquelles elles s'insèrent (volumétrie, percement, modénature, matériaux et couleurs).

5. Les clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération n°071023-08 du 23 octobre 2007.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- Clôtures par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques :

PIECE N 2 : REGLEMENT

Ces clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement maçonné plein enduit en blanc, d'une hauteur maximale de 1m20, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué :

- de grillage
- de lisses horizontales ou verticales non jointives (autant de plein que de vide), en bois, en aluminium ou en PVC, de couleur rouge (RAL 3003 / RAL 3011), verte (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013) ou éventuellement blanche.

En cas de mur bahut seul (non surmonté de claire-voie), la hauteur maximale est fixée à 1m40.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale afin d'assurer l'occultation. Par contre, tout dispositif ajouté venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique) sur une clôture existante ou à créer est interdit.

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1m60. Ils seront en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur sera identique aux boiseries extérieures de la construction ou de la clôture (voir RAL ci dessus) ou éventuellement blanche.

- Clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures ne pourront dépasser 2m, hauteur mesurée à partir du niveau du sol pris sur la limite. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées. Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le calcul se fait par tranche entière entamée : il convient d'arrondir au nombre entier supérieur.

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS NORME DE STATIONNEMENT VEHICULE (minimum à respecter)
Habitat (logements individuels et immeubles collectifs)	1 place pour 50 m ² de surface de plancher sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 2 places/logement 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les immeubles collectifs
Hébergement	1 place pour 2 chambres
Activité de service où l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher

PIECE N 2 : REGLEMENT

Bureau	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 spectateurs/visiteurs
Equipements sportifs	
Autre	Proportionné aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité ou de la desserte en transport en commun

✓ Modalités de réalisation des places

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes:

	PLACES PERPENDICULAIRES LA VOIE	PLACES EN EPI (45° APAR RAPPORT A LA VOIE)	PLACES LONGITUDINALES
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Pour la construction de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable et engazonnée

12.2 Stationnement des vélos

✓ Normes de stationnement

DESTINATION	OU	SOUS	NORME DE STATIONNEMENT VELO (minimum à respecter)
Habitat (immeubles uniquement)		collectifs	1 place de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m ² 2 places de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ² Sans que la surface affectée à l'espace réservé au stationnement des vélos soit inférieure à 3% de la surface de plancher de l'opération

PIECE N 2 : REGLEMENT

Hébergement	1 place pour 5 chambres en maison de retraite ou résidence autonomie 1 place pour 2 chambres pour les autres hébergements
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m ² de surface de plancher Sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Hôtels	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles	2 places pour 10 spectateurs/visiteurs
Equipements sportifs	
Autre	Proportionné aux besoins de l'opération. Il est recommandé un espace de stationnement dimensionné pour accueillir à minima un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés, d'agents ou d'usagers accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s), sur déclaration du maître d'ouvrage

✓ Modalités de réalisation des places

Une place de stationnement vélo devra avoir une surface minimum de 1,5 m² et tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 3 m². L'organisation de ce local doit tenir compte du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif.

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être :

- facilement accessible depuis/vers l'espace public ;
- surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé ;
- équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- équipé au minimum d'une borne permettant la recharge des batteries des vélos électriques pour les immeubles collectifs.

Cet espace peut être conçu d'un seul tenant ou non et être intégré dans un volume construit ou non. Il se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surfaces bâties, en espaces extérieurs aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses non comprises dans l'emprise au sol, piscine, local technique enterré), en espaces de pleine terre et en espaces végétalisés (parties des espaces de circulation et de stationnements enherbés). (Modification n°1) (modification n°3)

PIECE N 2 : REGLEMENT

1. Surface de pleine terre :

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient de 35% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

2. Espaces libres :

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

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 4 stationnements.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée (Modification n°1) (modif n°3) S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m² d'espace libre.

3. Règles liées aux plantations :

Les plantations devront respecter la palette végétale d'essences locales afin de préserver l'identité paysagère du territoire. Les espèces non locales sont interdites et les espèces invasives ou celles présentant une fragilité sanitaire sont à proscrire.

Dans tous les cas, les feuillus sont à privilégier, cependant la plantation de conifères peut être autorisée.

On privilégiera l'association de végétaux caduques et persistants dans tous les travaux de plantation.

Les plantations devront, autant que possible, s'adapter aux contraintes topographiques du site dans lequel elles s'inscrivent.

Pour clôturer un terrain, les haies sont à privilégier. Les haies seront composées d'essences locales variées. La taille des haies devra s'attacher à respecter la physionomie des "haies libres", les tailles architecturées sont à éviter. Pour les distances de plantation se référer aux articles 671 et 672 du Code Civil.

4. Végétaux recommandés :

● Arbres : (Haute-tige)

Les essences à privilégier sont : platanes, chênes, frênes, ormes, tilleuls, hêtres, érables, bouleaux, catalpas, albizzias, sorbiers, lagerstroemias, saules, cormiers, prunus, noyers, merisiers, acacias, cerisiers, magnolias, figuiers ou autres fruitiers...

● Arbustes :

Les essences à privilégier pour les haies notamment sont : aubépines, fusains, cornouillers, abélia, lauriers, pittosporum, arbousier, photinia, élaeagnus, millepertuis, céanothes, néfliers, cognassiers, viornes, bourdaines, noisetiers, daphnés, sureaux, saules, houx, prunelliers, buis, lilas, tamaris...

Attention, certains d'entre eux peuvent être toxiques ou allergènes. Se renseigner auprès de spécialistes.

5. Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

6. Éléments de paysage et bâtis à protéger :

Le document graphique du présent règlement identifie des éléments de paysage et bâtis prévus à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (modif n°3) devant être protégés : (Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Les espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres ou haies" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT

1.4 CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone qui recouvre des parties urbanisées peu denses et moins bien équipées, est principalement destinée à l'habitat, sous forme de maisons généralement en ordre discontinu, ainsi qu'aux services et activités complémentaires à l'habitat.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UD 2.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages (modif n°3)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'implantation de pylônes hertziens.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

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

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant. Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.

L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant.
- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) et devant être protégés : (Modification n°1) (modif n°3)
 - immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,
 - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice.
 - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir.
 - espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
 - les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
 - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25m²,
 - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
 - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.

Toute opération de construction créant ou portant à 3 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale (modif. n°3) :

- toute opération créant ou portant à 3 le nombre de logements devra compter au minimum 1 logement social réalisé par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant à 4 ou 5 le nombre de logements devra compter au minimum 2 logements sociaux réalisés par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant entre 6 et 9 le nombre de logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM ;
- toute opération créant ou portant à 10 et plus le nombre de logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM (dont 70 % de ces 60% en PLAI/PLUS) ; la part de logements restants sera constituée pour moitié de logements en accession sociale ou BRS.
- La typologie des logements devra être conforme aux prescriptions du PLH (modif n°3).

Dans le cas de la réalisation par un bailleur social de logements PLS dans le cadre d'une résidence autonomie, d'une résidence étudiante ou de logements-foyers type EHPAD, ceux-ci pourraient venir en substitutions d'une part des logements aidés demandés ci-dessus et justifier ainsi de dispositions différentes (modif n°3).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

(Modification simplifiée n°2)

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

PIECE N 2 : REGLEMENT

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les et chemins privés doivent privilégier des cheminements piétons et cycles qui restent logiques et directs avec les centres d'intérêt du bourg.

Les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens pour tous les programmes comprenant :

- 3 logements et plus
- un parking de plus de 5 stationnements nécessaires au besoin de toute autre destination que de l'habitat. (modif n°3)

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique. Les terrains issus d'une division devront utiliser l'accès de l'unité foncière existante. (modif n°3)

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

PIECE N 2 : REGLEMENT

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écèlement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écèlement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas. (*Modification n°1*)

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées. (*Modification n°1*)

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Déchets ménagers :

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

PIECE N 2 : REGLEMENT**ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée en recul de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble,
- Pour poursuite des alignements de façades existants,
- Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements existants,
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public, ...), (Modification n°1) (modif n°3)

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

Lors de divisions parcellaires, ces divisions devront générer une ou plusieurs nouvelle(s) limite(s) latérale(s) parallèle(s) à l'une des limites séparatives latérales, sans créer de nouvelle limite de fond de terrain (voir lexique pour la définition des limites séparatives).

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

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

$$D \geq h-3 \text{ soit } h \leq D+3$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

A l'exception des balcons, (modif n°3) des saillies telles que débords de toits, 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. (Modification n°1) (modif n°3)

Par exception aux dispositions précédentes, les piscines non couvertes pourront être implantées au moins à 2 mètres des limites séparatives (modif n°3)

ARTICLE UD 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 entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, balcons (modif °3) 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 d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.
(Modification n°1)

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement (hors rampe d'accès au parking souterrain), est limitée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.
(modification n°1)

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**1. Dispositions générales :**

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, ainsi qu'à l'ensemble des constructions et installations existantes ou nouvelles.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, aménagements ou installations, par leur situation, leur configuration, 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.

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.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent être traités de manière qualitative. Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité architecturale et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit, les contraintes topographiques et l'intérêt architectural du bâtiment qu'elle modifie.

2. Eléments de patrimoine identifiés :

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage, quartiers, îlots, bâtis, secteurs, espaces publics, monuments à protéger, à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme).
(Modification n°1)

Tous les travaux exécutés sur un élément identifié au titre de de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent assurer leur préservation et contribuer à leur mise en valeur. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

PIECE N 2 : REGLEMENT

3. Constructions existantes ou nouvelles :

Sont également à prendre en compte dans ce chapitre toute intervention architecturale telle que les restaurations, extensions, surélévations, adjonctions d'immeubles...

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent s'harmoniser avec l'existant (forme des ouvertures, pente et forme de la toiture, matériaux...).

La réalisation de constructions favorisant l'utilisation de techniques ou matériaux en lien avec le développement durable et la production d'énergies renouvelables est autorisée. Les dispositifs à énergie solaire devront être intégrés à la construction.

Toute construction doit respecter la topographie du lieu dans lequel elle s'inscrit et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

● Matériaux et façades :

Les murs des constructions seront réalisés en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat et de couleur blanche. Si le projet le justifie, les encadrements des portes et fenêtres, les chaînages d'angles, les bandeaux et corniches et, éventuellement, les soubassements, pourront être traités en pierres (ou parement de pierres) locales.

Pour les surélévations et agrandissements, l'utilisation du bois pourra être autorisée si des raisons techniques l'y obligent. Le bois sera obligatoirement recouvert d'un enduit blanc.

Les éléments de plaquage rapportés en façade (carreaux vernissés ou de grès, plaquages de pierres étrangères à la région...), les imitations de matériaux, les matériaux plastiques sont interdits.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

L'installation d'antennes paraboliques, d'appareils de type climatiseurs ou extracteurs, est autorisée en façade ou en toiture à condition que ces éléments ne soient pas visibles depuis le domaine public. L'installation pourra être refusée si de par sa situation ou son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de la construction.

● Les ouvertures :

On privilégiera les ouvertures verticales en façade (plus hautes que larges).

Les baies vitrées sont autorisées au rez-de-chaussée et en quantité limitée. Les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

● Les toitures :

On privilégiera les toitures à 2 pans. Les débords de toitures seront d'au moins 50 cm (sauf pour les parties de constructions implantées sur limite séparative).

La pente des toitures doit être voisine de 35%, une disposition différente peut être admise sous réserve d'insertion au paysage bâti proche ou pour des raisons architecturales. L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

La couverture sera constituée de tuiles en terre cuite de type "canal" ou "paysage" ou assimilées et à dominantes de rouge.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les toitures terrasses pourront être autorisées uniquement si leur surface ne dépassent pas 25 % de l'emprise de la construction. Elles devront soit avoir une vocation de terrasse et être équipées de garde-corps, soit être végétalisées et inaccessibles, dans les autres cas elles seront interdites.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les terrasses tropéziennes (terrasses aménagées dans la toiture) sont interdites.

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

- Les ouvertures dans les toitures :

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes,
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le pan de toiture)
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de la façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes : elles seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements de l'étage inférieur. Elles seront d'une échelle raisonnable en regard de la toiture et de proportions en cohérence avec celle-ci et les ouvertures pré-existantes, toujours plus hautes que larges. Elles seront couvertes de tuiles.

Les châssis ou fenêtres de toit : De même que pour les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures et dans une disposition équilibrée dans le pan de toiture. Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés. Ils seront encastrés dans le pan du toit.

Les verrières ne devront pas dépasser 30 % du pan de toiture.

- Les boiseries extérieures :

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

3. Rouge : RAL 3003 / RAL 3011
- Vert : RAL 6009 / RAL 6012
- Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les balcons et terrasses seront équipés de barreaudage (garde-corps) traditionnels en bois, peints d'une couleur identique à la charpente, dans les RAL référencés.

La transparence y est privilégiée, et l'occultation éventuelle ne pourra s'effectuer que de l'intérieur avec des végétaux, ou par défaut avec un claustra ajouré, peint à l'identique du barreaudage, qui ne pourra dépasser la hauteur de celui-ci.

- Les menuiseries (portes, fenêtres, chassis fixes, volets, etc.) :

Pour les menuiseries, on privilégiera le bois ou le métal, l'utilisation de PVC pourra être admise en quantité limitée et à condition qu'il s'intègre au reste de l'édifice. Les menuiseries respecteront le nuancier de couleurs de Bidart. Le blanc, blanc cassé, gris-bleu ou gris anthracite (sauf RAL 7016) pourront être autorisés sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les volets roulants pourront être admis uniquement au rez-de-chaussée pour les baies vitrées. Les autres fenêtres seront équipées de volets en bois (sauf pour les lucarnes et petites ouvertures destinées à l'éclairage et l'aération de pièces secondaires type toilette et salle de bain, buanderie, cellier, cave, cuisine). Les portes d'entrée et de service, porte ou volet de garage, volets roulants et volets bois seront obligatoirement rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (Vert : RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

- Les piscines :

Les piscines devront s'intégrer dans la topographie du terrain naturel, les piscines hors sol sont interdites. La plage et les bassins de la piscine devront être de couleur neutre (couleur pierre, sable, bois...) pour une meilleure intégration, le bleu est prohibé.

- Les abris de jardin de moins de 10 m² :

Ils pourront être en bois mais devront être peints en blanc. Les portes, volets, éléments de colombages éventuels seront rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

- Les ouvrages de soutènement :

Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite en blanc, en bois ou en gabions.

4. Les façades des locaux d'activités :

Les devantures commerciales et les ouvertures des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'intérêt collectif devront préserver les formes et proportions du bâtiment dans lesquelles elles s'insèrent (volumétrie, percement, modénature, matériaux et couleurs).

5. Les clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération n°071023-08 du 23 octobre 2007.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- Clôtures par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques :

Ces clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement maçonné plein enduit en blanc, d'une hauteur maximale de 1m20, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué :

- de grillage

- de lisses horizontales ou verticales non jointives (autant de plein que de vide), en bois, en aluminium ou en PVC, de couleur rouge (RAL 3003 / RAL 3011), verte (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013) ou éventuellement blanche.

En cas de mur bahut seul (non surmonté de claire-voie), la hauteur maximale est fixée à 1m40.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale afin d'assurer l'occultation. Par contre, tout dispositif ajouté venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique) sur une clôture existante ou à créer est interdit.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1m60. Ils seront en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur sera identique aux boiseries extérieures de la construction ou de la clôture (voir RAL ci dessus) ou éventuellement blanche.

- Clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures ne pourront dépasser 2m, hauteur mesurée à partir du niveau du sol pris sur la limite. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées. Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le calcul se fait par tranche entière entamée : il convient d'arrondir au nombre entier supérieur.

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS	NORME DE STATIONNEMENT VEHICULE (minimum à respecter)
Habitat (logements individuels et immeubles collectifs)	et	1 place pour 50 m ² de surface de plancher sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 2 places/logement 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les immeubles collectifs
Hébergement		1 place pour 2 chambres
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau		1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail		1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt		1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Hôtels		1 place par chambre
Restauration		1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles		1 place pour 10 spectateurs/visiteurs
Equipements sportifs		

PIECE N 2 : REGLEMENT

Autre	Proportionné aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité ou de la desserte en transport en commun
-------	---

✓ Modalités de réalisation des places

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes:

	PLACES PERPENDICULAIRES LA VOIE	PLACES EN EPI (45° APAR RAPPORT A LA VOIE)	PLACES LONGITUDINALES
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Pour la construction de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable et engazonnée

- Dispositions particulières

Sans objet

12.2 Stationnement des vélos

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS	NORME DE STATIONNEMENT VELO (minimum à respecter)
Habitat (immeubles uniquement)	collectifs	1 place de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m ² 2 places de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ² Sans que la surface affectée à l'espace réservé au stationnement des vélos soit inférieure à 3% de la surface de plancher de l'opération
Hébergement		1 place pour 5 chambres en maison de retraite ou résidence autonomie 1 place pour 2 chambres pour les autres hébergements
Activité de service où l'accueil d'une clientèle	où s'effectue	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau		1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail		1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente

PIECE N 2 : REGLEMENT

Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m ² de surface de plancher Sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Hôtels	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs	2 places pour 10 spectateurs/visiteurs
Autre	Proportionné aux besoins de l'opération. Il est recommandé un espace de stationnement dimensionné pour accueillir à minima un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés, d'agents ou d'utilisateurs accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s), sur déclaration du maître d'ouvrage

✓ Modalités de réalisation des places

Une place de stationnement vélo devra avoir une surface minimum de 1,5 m² et tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 3 m². L'organisation de ce local doit tenir compte du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif.

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être :

- facilement accessible depuis/vers l'espace public ;
- surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé ;
- équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- équipé au minimum d'une borne permettant la recharge des batteries des vélos électriques pour les immeubles collectifs.

Cet espace peut être conçu d'un seul tenant ou non et être intégré dans un volume construit ou non. Il se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

✓ Dispositions particulières

Sans objet

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surfaces bâties, en espaces extérieurs aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses non comprises dans l'emprise au sol, piscine, local technique enterré), en espaces de pleine terre et en espaces végétalisés (parties des espaces de circulation et de stationnements enherbés). (Modification n°1) (modification n°3)

1. Surface de pleine terre :

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

PIECE N 2 : REGLEMENT

Il est fixé un coefficient de 35% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

2. Espaces libres :

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

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 4 stationnements.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée (Modification n°1) (modif n°3) S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m² d'espace libre.

3. Règles liées aux plantations :

Les plantations devront respecter la palette végétale d'essences locales afin de préserver l'identité paysagère du territoire. Les espèces non locales sont interdites et les espèces invasives ou celles présentant une fragilité sanitaire sont à proscrire.

Dans tous les cas, les feuillus sont à privilégier, cependant la plantation de conifères peut être autorisée.

On privilégiera l'association de végétaux caduques et persistants dans tous les travaux de plantation.

Les plantations devront, autant que possible, s'adapter aux contraintes topographiques du site dans lequel elles s'inscrivent.

Pour clôturer un terrain, les haies sont à privilégier. Les haies seront composées d'essences locales variées. La taille des haies devra s'attacher à respecter la physionomie des "haies libres", les tailles architecturées sont à éviter. Pour les distances de plantation se référer aux articles 671 et 672 du Code Civil.

4. Végétaux recommandés :

● Arbres : (Haute-tige)

Les essences à privilégier sont : platanes, chênes, frênes, ormes, tilleuls, hêtres, érables, bouleaux, catalpas, albizias, sorbiers, lagerstroemias, saules, cormiers, prunus, noyers, merisiers, acacias, cerisiers, magnolias, figuiers ou autres fruitiers...

● Arbustes :

Les essences à privilégier pour les haies notamment sont : aubépines, fusains, cornouillers, abélia, lauriers, pittosporum, arbousier, photinia, élaeagnus, millepertuis, céanothes, néfliers, cognassiers, viornes, bourdaines, noisetiers, daphnés, sureaux, saules, houx, prunelliers, buis, lilas, tamaris...

Attention, certains d'entre eux peuvent être toxiques ou allergènes. Se renseigner auprès de spécialistes.

5. Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

6. Éléments de paysage et bâtis à protéger :

Le document graphique du présent règlement identifie des éléments de paysage et bâtis prévus à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (modif n°3) devant être protégés : (Modification n°1)

- Les espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres ou haies" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT

1.5 CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

Zone destinée à l'accueil d'activité et comprenant :

- un secteur Uy correspondant à des zones d'activités destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales,
- un secteur Uya en bordure de RD 810 destiné exclusivement aux activités commerciales et artisanales dans lequel sont interdites les logements et les constructions ou installations destinées aux activités industrielles
- des secteurs mixte Uyb et Uyc en bordure de RD 810 destinés à l'accueil d'activités et d'habitat dans lesquels sont interdites les constructions ou installations destinées aux activités industrielles (Modif n°3).

ARTICLE Uy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur de zone, dont notamment :

- Les constructions à destination d'habitation, sauf en secteur Uyb et Uyc (modif n°3)
- Les hôtels et résidences hôtelières, sauf en secteur Uyb et Uyc (modif n°3)
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de jeux et de sports, sauf en secteur Uya, Uyb et Uyc (modif n°3)
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages (modif n°3)
- Les décharges
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé et collectif de caravanes. (modif n°3)
- Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles de Loisirs.

Sont de plus interdites en secteur Uya, Uyb et Uyc (modif n°3) :

- les constructions ou installations destinées aux activités industrielles,
- Les dépôts de véhicules (modif n°3)

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

ARTICLE Uy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- En secteur Uy (modif n°3), Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à autorisation si leurs nuisances sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.
- La rénovation ou la reconstruction des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du P.L.U. et dont la construction nouvelle ne serait pas possible dans la zone, est autorisée sous réserve de compatibilité avec le développement de la zone et du respect des dispositions de l'article Uy 6 ci-après.
- En secteur Uyb, Uyc, les logements sont autorisés sauf dans la partie des bâtiments situées en rez-de-chaussée et donnant sur la RD 810 qui seront exclusivement occupés par des locaux d'activité de type bureaux, services, artisanats ou, éventuellement, par des commerces si le programme le justifie. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties de ces constructions correspondant aux accès aux étages et aux sous-sols. (modif n°3).

PIECE N 2 : REGLEMENT

Dans le secteur Uyc, les surfaces de vente de chaque cellule commerciale de commerce de détail ne devront pas excéder 150 m² (modification n°1).

Dans les secteurs (modif n°3), Uyb et Uyc, toute opération de construction créant ou portant à 3 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale (modif n°3) :

- toute opération créant ou portant à 3 le nombre de logements devra compter au minimum 1 logement social réalisé par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant à 4 ou 5 le nombre de logements devra compter au minimum 2 logements sociaux réalisés par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant entre 6 et 9 le nombre de logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM ;
- toute opération créant ou portant à 10 et plus le nombre de logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM (dont 70 % de ces 60% en PLAI/PLUS) ; la part de logements restants sera constituée pour moitié de logements en accession sociale ou BRS.
- La typologie des logements devra être conforme aux prescriptions du PLH (modif n°3).

Dans le cas de la réalisation par un bailleur social de logements PLS dans le cadre d'une résidence autonomie, d'une résidence étudiante ou de logements-foyers type EHPAD, ceux-ci pourraient venir en substitutions d'une part des logements aidés demandés ci-dessus et justifier ainsi de dispositions différentes (modif n°3).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

(Modification simplifiée n°2)

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès de chaque unité foncière doit permettre l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens pour tous les programmes comprenant :

- 3 logements et plus
- un parking de plus de 5 stationnements nécessaires au besoin de toute autre destination que de l'habitat. (modif n°3)

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique.

Les terrains issus d'une division devront utiliser l'accès de l'unité foncière existante. (modif n°3)

ARTICLE Uv 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

PIECE N 2 : REGLEMENTSurélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écroulement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écroulement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

(Modification n°1)

Eaux usées :

Les eaux usées des locaux sanitaires et d'habitation doivent être évacuées au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.
(modification n°1)

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Electricité - Téléphone :

Dans les opérations d'aménagement (1), les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Déchets ménagers :

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE Uy 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

ARTICLE Uy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus.

Sauf indication contraire portée au plan de zonage (révision simplifiée n°1) (modif n°3), toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée en recul de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble,
- Pour poursuivre des alignements de façades existants,
- Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements existants,
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public, ...) (modification n°1).

ARTICLE Uy 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lors de divisions parcellaires, ces divisions devront générer une ou plusieurs nouvelle(s) limite(s) latérale(s) parallèle(s) à l'une des limites séparatives latérales, sans créer de nouvelle limite de fond de terrain (voir lexique pour la définition des limites séparatives).

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

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 mètres ou de 3 mètres si la limite séparative constitue une limite de zone.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Le recul par rapport aux voies privées sera au minimum de 5 mètres à partir de la façade sur la voie si celle-ci a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Cependant, à l'exception des balcons, (modif n°3), les saillies telles que débords de toits, 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.

Dans les secteurs Uy b et Uy c, une construction ne peut s'implanter que sur une seule limite séparative (modif n°3)

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 entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE Uy 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (4)

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain en Uya et 60% de la superficie du terrain en Uy, Uyb et Uyc (modification n°3).

ARTICLE Uy 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)

En secteurs Uy et Uya, (modification n°3) la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement, est limitée à 10 mètres hors tout (hors rampe d'accès au parking souterrain).

En secteurs Uyb et Uyc (modification n°3) : la hauteur totale des constructions est limitée à R+2, avec un maximum de 10 mètres à l'égout en tout point des constructions règlement (hors rampe d'accès au parking souterrain), mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement.

Dans le périmètre de hauteur graphique délimitée sur le document graphique (Pièce 5), la hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à 10 mètres par rapport à l'altitude de la RD 810 au droit de la parcelle. (Modification n°1)

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

ARTICLE Uy 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

1. Dispositions générales :

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, ainsi qu'à l'ensemble des constructions et installations existantes ou nouvelles.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, aménagements ou installations, par leur situation, leur configuration, 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.

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.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent être traités de manière qualitative. Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité architecturale et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit, les contraintes topographiques et l'intérêt architectural du bâtiment qu'elle modifie.

PIECE N 2 : REGLEMENT

2. Eléments de patrimoine identifiés :

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage, quartiers, îlots, bâtis, secteurs, espaces publics, monuments à protéger, à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme). (Modification n°1)

Tous les travaux exécutés sur un élément identifié au titre de de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent assurer leur préservation et contribuer à leur mise en valeur. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

3. Constructions existantes ou nouvelles :

Sont également à prendre en compte dans ce chapitre toute intervention architecturale telle que les restaurations, extensions, surélévations, adjonctions d'immeubles...

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent s'harmoniser avec l'existant (forme des ouvertures, pente et forme de la toiture, matériaux...).

La réalisation de constructions favorisant l'utilisation de techniques ou matériaux en lien avec le développement durable et la production d'énergies renouvelables est autorisée. Les dispositifs à énergie solaire devront être intégrés à la construction.

Toute construction doit respecter la topographie du lieu dans lequel elle s'inscrit et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

● Matériaux, façades et toitures en secteur Uy et Uya :

Les matériaux utilisés devront être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales". Sauf parti de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la Commune.

● Matériaux et façades en secteur Uyb et Uyc :

Les murs des constructions seront réalisés en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat et de couleur blanche. Si le projet le justifie, les encadrements des portes et fenêtres, les chaînages d'angles, les bandeaux et corniches et, éventuellement, les soubassements, pourront être traités en pierres (ou parement de pierres) locales.

Pour les surélévations et agrandissements, l'utilisation du bois pourra être autorisée si des raisons techniques l'y obligent. Le bois sera obligatoirement recouvert d'un enduit blanc.

Les éléments de plaquage rapportés en façade (carreaux vernissés ou de grès, plaquages de pierres étrangères à la région...), les imitations de matériaux, les matériaux plastiques sont interdits.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

L'installation d'antennes paraboliques, d'appareils de type climatiseurs ou extracteurs, est autorisée en façade ou en toiture à condition que ces éléments ne soient pas visibles depuis le domaine public. L'installation pourra être refusée si de par sa situation ou son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de la construction.

PIECE N 2 : REGLEMENT

● Les ouvertures sur l'ensemble de la zone :

On privilégiera les ouvertures verticales en façade (plus hautes que larges).

Les baies vitrées sont autorisées au rez-de-chaussée et en quantité limitée. Les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

● Les toitures en secteur Uyb et Uyc :

On privilégiera les toitures à 2 pans. Les débords de toitures seront d'au moins 50 cm (sauf pour les parties de constructions implantées sur limite séparative).

La pente des toitures doit être voisine de 35%, une disposition différente peut être admise sous réserve d'insertion au paysage bâti proche ou pour des raisons architecturales. L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

La couverture sera constituée de tuiles en terre cuite de type "canal" ou "paysage" ou assimilées et à dominantes de rouge.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les toitures terrasses pourront être autorisées uniquement si leur surface ne dépassent pas 25 % de l'emprise de la construction. Elles devront soit avoir une vocation de terrasse et être équipées de garde-corps, soit être végétalisées et inaccessibles, dans les autres cas elles seront interdites.

Les terrasses tropéziennes (terrasses aménagées dans la toiture) sont interdites.

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

● Les ouvertures dans les toitures en secteur Uyb et Uyc :

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes,
 - les châssis ou fenêtres de toit (dans le pan de toiture)
 - les verrières.
-

PIECE N 2 : REGLEMENT

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de la façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes : elles seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements de l'étage inférieur. Elles seront d'une échelle raisonnable en regard de la toiture et de proportions en cohérence avec celle-ci et les ouvertures pré-existantes, toujours plus hautes que larges. Elles seront couvertes de tuiles.

Les chassis ou fenêtres de toit : De même que pour les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de chassis sur les toitures et dans une disposition équilibrée dans le pan de toiture. Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés. Ils seront encastrés dans le pan du toit.

Les verrières ne devront pas dépasser 30 % du pan de toiture.

● Les boiseries extérieures en secteur Uyb et Uc :

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

- Rouge : RAL 3003 / RAL 3011
- Vert : RAL 6009 / RAL 6012
- Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

Les balcons et terrasses seront équipés de barreaudage (garde-corps) traditionnels en bois, peints d'une couleur identique à la charpente, dans les RAL référencés.

La transparence y est privilégiée, et l'occultation éventuelle ne pourra s'effectuer que de l'intérieur avec des végétaux, ou par défaut avec un claustra ajouré, peint à l'identique du barreaudage, qui ne pourra dépasser la hauteur de celui-ci.

● Les menuiseries (portes, fenêtres, chassis fixes, volets, etc.) en secteur Uyb et Uyc :

Pour les menuiseries, on privilégiera le bois ou le métal, l'utilisation de PVC pourra être admise en quantité limitée et à condition qu'il s'intègre au reste de l'édifice. Les menuiseries respecteront le nuancier de couleurs de Bidart. Le blanc, blanc cassé, gris-bleu ou gris anthracite (sauf RAL 7016) pourront être autorisés sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les volets roulants pourront être admis uniquement au rez-de-chaussée pour les baies vitrées. Les autres fenêtres seront équipées de volets en bois (sauf pour les lucarnes et petites ouvertures destinées à l'éclairage et l'aération de pièces secondaires type toilette et salle de bain, buanderie, cellier, cave, cuisine). Les portes d'entrée et de service, porte ou volet de garage, volets roulants et volets bois seront obligatoirement rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (Vert : RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

● Les piscines en zone Uyb et Uyc :

Les piscines devront s'intégrer dans la topographie du terrain naturel, les piscines hors sol sont interdites. La plage et les bassins de la piscine devront être de couleur neutre (couleur pierre, sable, bois...) pour une meilleure intégration, le bleu est prohibé.

● Les abris de jardin de moins de 10 m² :

Ils pourront être en bois mais devront être peints en blanc. Les portes, volets, éléments de colombages éventuels seront rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (Vert : RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

4. Les façades des locaux d'activités :

Les devantures commerciales et les ouvertures des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'intérêt collectif devront préserver les formes et proportions du bâtiment dans lesquelles elles s'insèrent (volumétrie, percement, modénature, matériaux et couleurs).

PIECE N 2 : REGLEMENT5. Les clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération n°071023-08 du 23 octobre 2007.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- Clôtures par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques :
Ces clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement maçonné plein enduit en blanc, d'une hauteur maximale de 1m20, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué :

- de grillage
- de lisses horizontales ou verticales non jointives (autant de plein que de vide), en bois, en aluminium ou en PVC, de couleur rouge (RAL 3003 / RAL 3011), verte (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013) ou éventuellement blanche.

En cas de mur bahut seul (non surmonté de claire-voie), la hauteur maximale est fixée à 1m40.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale afin d'assurer l'occultation. Par contre, tout dispositif ajouté venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique) sur une clôture existante ou à créer est interdit.

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1m60. Ils seront en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur sera identique aux boiseries extérieures de la construction ou de la clôture (voir RAL ci dessus) ou éventuellement blanche.

- Clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures ne pourront dépasser 2m, hauteur mesurée à partir du niveau du sol pris sur la limite. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE Uv 12 : STATIONNEMENT

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées. Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le calcul se fait par tranche entière entamée : il convient d'arrondir au nombre entier supérieur.

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

✓ Normes de stationnement

PIECE N 2 : REGLEMENT

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS NORME DE STATIONNEMENT VEHICULE (minimum à respecter)
Habitat (logements individuels et immeubles collectifs)	1 place pour 50 m ² de surface de plancher sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 2 places/logement 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les immeubles collectifs
Hébergement	1 place pour 2 chambres
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs	1 place pour 10 spectateurs/visiteurs
Autre	Proportionné aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité ou de la desserte en transport en commun

✓ Modalités de réalisation des places

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes:

	PLACES PERPENDICULAIRES LA VOIE	PLACES EN EPI (45° APAR RAPPORT A LA VOIE)	PLACES LONGITUDINALES
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Pour la construction de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable et engazonnée

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Dispositions particulières

Sans objet

12.2 Stationnement des vélos

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS	NORME DE STATIONNEMENT VELO (minimum à respecter)
Habitat (immeubles uniquement)	collectifs	1 place de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m ² 2 places de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ² Sans que la surface affectée à l'espace réservé au stationnement des vélos soit inférieure à 3% de la surface de plancher de l'opération
Hébergement		1 place pour 5 chambres en maison de retraite ou résidence autonomie 1 place pour 2 chambres pour les autres hébergements
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau		1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail		1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt		1 place pour 100 m ² de surface de plancher Sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Hôtels		1 place par chambre
Restauration		1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles		2 places pour 10 spectateurs/visiteurs
Equipements sportifs		
Autre		Proportionné aux besoins de l'opération. Il est recommandé un espace de stationnement dimensionné pour accueillir à minima un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés, d'agents ou d'utilisateurs accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s), sur déclaration du maître d'ouvrage

✓ Modalités de réalisation des places

Une place de stationnement vélo devra avoir une surface minimum de 1,5 m² et tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 3 m². L'organisation de ce local doit tenir compte du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif.

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être :

- facilement accessible depuis/vers l'espace public ;
- surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé ;

PIECE N 2 : REGLEMENT

- équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- équipé au minimum d'une borne permettant la recharge des batteries des vélos électriques pour les immeubles collectifs.

Cet espace peut être conçu d'un seul tenant ou non et être intégré dans un volume construit ou non. Il se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

✓ Dispositions particulières

Sans objet

ARTICLE Uv 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surfaces bâties, en espaces extérieurs aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses non comprises dans l'emprise au sol, piscine, local technique enterré), en espaces de pleine terre et en espaces végétalisés (parties des espaces de circulation et de stationnements enherbés). (Modification n°1) (modification n°3)

1. Surface de pleine terre :

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient de 20% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

2. Espaces libres :

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

Les voies de desserte devront être plantées d'arbres d'alignement choisis parmi les essences familières des paysages alentours.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et pourront être masqués à l'aide de haies vives.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 4 stationnements.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée.

S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m² d'espace libre.

3. Règles liées aux plantations :

Les plantations devront respecter la palette végétale d'essences locales afin de préserver l'identité paysagère du territoire. Les espèces non locales sont interdites et les espèces invasives ou celles présentant une fragilité sanitaire sont à proscrire.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Dans tous les cas, les feuillus sont à privilégier, cependant la plantation de conifères peut être autorisée.

On privilégiera l'association de végétaux caduques et persistants dans tous les travaux de plantation.

Les plantations devront, autant que possible, s'adapter aux contraintes topographiques du site dans lequel elles s'inscrivent.

Pour clôturer un terrain, les haies sont à privilégier. Les haies seront composées d'essences locales variées. La taille des haies devra s'attacher à respecter la physionomie des "haies libres", les tailles architecturées sont à éviter. Pour les distances de plantation se référer aux articles 671 et 672 du Code Civil.

4. Végétaux recommandés :**● Arbres :** (Haute-tige)

Les essences à privilégier sont : platanes, chênes, frênes, ormes, tilleuls, hêtres, érables, bouleaux, catalpas, albizzias, sorbiers, lagerstroemias, saules, cormiers, prunus, noyers, merisiers, acacias, cerisiers, magnolias, figuiers ou autres fruitiers...

● Arbustes :

Les essences à privilégier pour les haies notamment sont : aubépines, fusains, cornouillers, abélia, lauriers, pittosporum, arbousier, photinia, élaeagnus, millepertuis, céanothes, néfliers, cognassiers, viornes, bourdaines, noisetiers, daphnés, sureaux, saules, houx, prunelliers, buis, lilas, tamaris...

Attention, certains d'entre eux peuvent être toxiques ou allergènes. Se renseigner auprès de spécialistes.

5. Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

6. Éléments de paysage et bâtis à protéger :

Le document graphique du présent règlement identifie des éléments de paysage et bâtis prévus à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme modif n°3) devant être protégés : (Modification n°1)

- Les espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres ou haies" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

ARTICLE Uv 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT

1.6 CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY1Z

Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concerté d'activités de La Technopole Izarbel.

Elle comprend deux secteurs Uy1ZT et Uy1ZE auxquels s'appliquent des règles spécifiques.

- Le secteur principal Uy1ZT a pour vocation principale d'accueillir des activités innovantes en matière scientifique, de recherche, de haute technologie ainsi que des établissements de formation d'enseignement supérieur.

Ce secteur est divisé en 2 sous-secteurs :

- Uy1ZTa : hauteur R + 1

Ce sous-secteur comporte deux îlots I et K de surface de plancher différentes. *(Modification n°1)*

- Uy1ZTb : hauteur R + 2

Ce sous-secteur comporte sept îlots A-B-C-D-G-H-J de surface de plancher différentes. *(Modification n°1)*

- Le secteur Uy1ZE est destiné à maintenir les usages existants et notamment les activités agricoles.

ARTICLE Uy1Z 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans les deux secteurs :

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la ZAC dont notamment :

- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. *(Modification n°1)*
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Sont de plus interdits en secteur Uy1ZT :

- Les locaux d'habitation autres que ceux soumis à des conditions particulières à l'article Uy1Z 2.
- Les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article Uy1Z 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les clôtures, à l'exception de celles rendues indispensables ou obligatoires pour la sécurité des biens.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Sont de plus interdits en secteur Uy1ZE :

- Les constructions nouvelles, principales et annexes autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article Uy1Z 2.
- Les carrières.

ARTICLE Uy1Z 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain; tout aménagement doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Peuvent être autorisés dans les deux secteurs, sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les plantations, défrichements, abattages et coupes d'arbres dans le respect des dispositions de l'article 130 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions soumises à permis de démolir en application de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme.

Peuvent être également autorisés en secteur Uy1ZT, sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement.
- Les installations classées soumises à autorisation lorsqu'elles sont nécessaires à des activités de technologie avancée ou à la satisfaction des usagers de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, danger ou inconvénients majeurs qui les rendent incompatibles au caractère de l'ensemble de la ZAC.
- Les édifices, équipements collectifs et ouvrages d'art sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les installations de chantiers lorsqu'elles sont nécessaires à la réalisation de la zone.

Peuvent être également autorisés en secteur Uy1ZE, sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les modes liés et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve qu'ils ne présentent pas de nuisances, danger ou inconvénients majeurs qui les rendent incompatibles au caractère de l'ensemble de la ZAC.
- Les clôtures sous réserve de leur intégration dans le site.
- Dans la mesure où le niveau des équipements en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée le permet :

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général et leurs annexes, ces vocables désignant des opérations qui satisfont aux deux conditions suivantes :
 - l'ouvrage ou l'installation doit avoir une fonction collective,
 - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.
- La reconstruction surface pour surface au même emplacement et sans modification de destination.
- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- La construction de bâtiment annexe ne créant pas de surface hors œuvre nette s'il s'implante à moins de 15 m d'une construction existante constituant l'habitation du pétitionnaire.
- Et si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone :
 - Les ouvrages et travaux soumis à déclaration
 - Les installations classées
 - Les installations et travaux divers

ARTICLE Uy1Z 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En secteur Uy1ZT :

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir accès sur une voie publique ou privée.

Tout accès aux constructions édifiées sur les îlots I – J – H est interdit sur la voie principale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur, concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères et déchets.

Les voiries en impasse devront être aménagées à leurs extrémités pour permettre aux véhicules de secours et de services publics d'effectuer leur manœuvre. Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

En secteur Uy1ZE :

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- collecte des ordures ménagères, etc.

ARTICLE Uy1Z 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

En secteur Uy1ZT :

Alimentation en eau potable :

Pour toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Assainissement – Eaux Usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. (Modification n°1)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau est interdite.

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

Assainissement – Eaux Pluviales :**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

PIECE N 2 : REGLEMENT

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas. (*Modification n°1*)

Réseaux

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les aménageurs et constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrés.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n°77-1098 du 28 septembre 1977.

L'infrastructure sera dimensionnée en tenant compte des réseaux de vidéocommunication.

En secteur Uy1ZE :

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

ARTICLE Uy1Z 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE Uy1Z 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Uy1ZT :

La marge de reculement, débords de toits exclus, est de 5 m à partir de l'alignement.

Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis ceux supportant le sigle et la raison sociale des sociétés. Elles pourront être utilisées pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs à condition qu'elles soient traitées en végétal.

Seuls les postes publics de transformation, de coupure et de détente de gaz pourront être implantés à l'entrée du lot.

En secteur Uy1ZE :

La marge de reculement, débords de toits exclus, est de 5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plateforme, 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 Uy1Z 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Uy1ZT :

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 trois mètres ($D > h - 3$).

Cependant, les saillies telles que débords de toit, contreforts et d'une manière générale, les éléments ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisées dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

Une implantation en limite pourra être acceptée dans le cas de jumelage avec la construction voisine, sur production d'une convention établie devant notaire entre les propriétaires des deux unités foncières et sous réserve du respect d'une homogénéité architecturale des bâtiments.

En secteur Uy1ZE :

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.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

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 peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative arrière.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE Uy1Z 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur Uy1ZT :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° par rapport à l'alignement horizontal.

En secteur Uy1ZE :

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 minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

ARTICLE Uy1Z 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uy1Z 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uy1ZT :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- R + 2 en sous-secteur Uy1ZTa,
- R + 3 en sous-secteur Uy1ZTb.

Le sol de référence à partir duquel la hauteur maximale des constructions sera mesurée est celui du sol naturel.

Un dépassement d'un niveau peut être exceptionnellement autorisé par rapport aux hauteurs définies ci-dessus, s'il contribue ponctuellement à une diversité du volume bâti et à une meilleure intégration architecturale, ou à des considérations techniques, notamment dans le cas de bâtiments jouxtant des constructions existantes de hauteur supérieure à celle autorisée.

En secteur Uy1ZE :

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut dépasser 10 m hors tout.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour les constructions à destination agricole si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

PIECE N 2 : REGLEMENT**ARTICLE Uv1Z 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :**

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

En secteur Uy1ZT :

Les bâtiments par leur architecture, devront promouvoir l'image de marque des activités technologiques et de recherche, et donner à la zone un caractère de parc urbain s'intégrant au site.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions architecturales spécifiques si les constructions, de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels.

Clôtures : tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures rendues indispensables ou obligatoires pour la sécurité des biens devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Le traitement des accès et des clôtures devra obligatoirement figurer au permis de construire. Elles seront dans tous les cas dissimulées par des haies végétales.

En secteur Uy1ZE :

Tout projet de division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier en bordure des voies.

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 prescriptions monumentales.

PIECE N 2 : REGLEMENT**ARTICLE Uy1Z 12 : STATIONNEMENT**

En secteur Uy1ZT :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour le 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher pour les locaux d'activités, (Modification n°1)
- pour les bâtiments à destination d'enseignement ou assimilés et annexes 1 place de stationnement pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public).

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être assouplies compte tenu 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 autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

Des espaces engazonnés permettant le stationnement des véhicules peuvent être compris à la fois dans les espaces libres et les aires de stationnement (espaces libres prévus par l'article 13).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces prescriptions en partie ou en totalité, l'autorité compétente peut autoriser le constructeur à aménager sur une autre parcelle, distante de moins de 300 mètres par un cheminement piéton de la parcelle du lieu de construction, les places de stationnement qui lui font défaut, ou bien le soumettre au versement de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Tout parc de stationnement automobile à l'air libre ou aire couverte, dépendant d'une installation recevant du public et de la partie réservée aux visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur destination.

Le nombre doit être au minimum d'une place par tranche de 50 places de stationnement.

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

- les parkings pour les véhicules utilitaires ne pourront être implantés dans les marges de reculement situées en bordure des voies publiques,
- les parkings des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans les marges de reculement paysagées.

Des locaux communs sont imposés pour le stationnement des vélos. Ces locaux devront respecter les normes suivantes :

- pour les constructions à destination de bureaux, commerces, industrie et artisanat de plus de 100m² de surface de plancher : 2 places/100m² de surface de plancher (1,5m² par place). (Modification n°1)

En secteur Uy1ZE :

Sans objet.

ARTICLE Uy1Z 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient de 20% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article-L.123-1-5, III, 2° alinéa : (*Modification n°1*)

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

En secteur Uy1ZT :

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées.

Les espaces libres et places de stationnement seront plantés ou engazonnés. Un plan de végétalisation sera joint au plan masse du dossier de permis de construire.

En secteur Uy1ZE :

Des plantations peuvent être imposées ainsi que des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante.

ARTICLE Uy1Z 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

PIECE N 2 : REGLEMENT

1.7 CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Zone destinée aux installations à caractère principal d'équipements et de service pour la population.

Cette zone comprend quatre secteurs, Ugs, Ugm, Ugr et Uga auxquels s'appliquent des règles spécifiques.

- Le secteur Ugs correspond aux espaces dédiés aux équipements sportifs.
- Le secteur Ugm destiné aux établissements de soins.
- Le secteur Ugr destiné à l'autoroute.
- Le secteur Uga correspond au périmètre de la station d'épuration.

ARTICLE Uq 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation et les installations autres que :
 - Celles liées à la pratique des sports et équipements d'accompagnement en secteur Ugs,
 - Celles liées aux activités hospitalières et de soin en secteur Ugm,
 - Celles strictement nécessaires au fonctionnement de l'autoroute en secteur Ugr,
 - Celles liées et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration en secteur Uga,
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce.
- Les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*Modification n°1*)
- Les dépôts de véhicules.
- Les décharges.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

ARTICLE Uq 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des conditions particulières ci-après :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration dans le site,
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

A l'exception du secteur Uga, les constructions sont admises sous réserve de respecter une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

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

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uq 4 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

PIECE N 2 : REGLEMENT

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écroulement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écroulement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

(Modification n°1)

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.

(Modification n°1)

Déchets ménagers :

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE Uq 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

ARTICLE Uq 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Uq 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 mètres.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, 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.

ARTICLE Uq 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uq 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uq 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur en tout point des constructions est limitée à 9 m et mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini (hors rampe d'accès au parking souterrain) s'il est plus bas.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE Uq 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

ARTICLE Uq 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Uq 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient de 20% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article-L.123-1-5, III, 2° alinéa : (*Modification n°1*)

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

ARTICLE Uq 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

2. TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

Les zones à urbaniser comprennent :

Chapitre I : **Zone 1AU** à caractère principal d'habitation à urbaniser à court ou moyen terme

Secteurs 1AU1 à 1AU10 auxquels s'appliquent soit des règles soit des orientations d'aménagement spécifiques.

Chapitre II : **Zone 2AU** à caractère principal d'habitation à urbaniser à long terme

Chapitre III : **Zone 1AUy** à caractère principal d'activité économique à urbaniser à court ou moyen terme

Secteur 1AUya industries exclues et constructions à destination d'habitation possibles avec activités en rez-de-chaussée

Chapitre IV : **Zone 2AUy** à caractère principal d'activité économique à urbaniser à long terme

Chapitre V : **Zone 1Auge** destinée à l'extension des écoles

PIECE N 2 : REGLEMENT**2.1. CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Les zones à urbaniser 1AU couvrent des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat, et dont l'urbanisation peut intervenir à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'aménagement

Elles comprennent les secteurs 1AU1 - 1AU2 - 1AU3 - 1AU4 - 1AU5 - 1AU6 - 1AU7 - 1AU8 - 1AU9 - 1AU10 : secteurs auxquels s'appliquent soit des règles soit des orientations d'aménagement spécifiques.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, destinée à une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble couvrant l'intégralité du secteur, ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment : (modif n°3)

- Les constructions destinées à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat, et les installations visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 1AU 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages (modif n°3)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions destinées à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat, lorsqu'elles entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement globale couvrant l'intégralité du secteur sous réserve que cette opération soit compatible avec les orientations d'aménagement. (modif n°3)
- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

Toute opération de construction créant ou portant à 3 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale (modif n°3) :

- toute opération créant ou portant à 3 le nombre de logements devra compter au minimum 1 logement social réalisé par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant à 4 ou 5 le nombre de logements devra compter au minimum 2 logements sociaux réalisés par un organisme HLM (modif n°3) ;

PIECE N 2 : REGLEMENT

- toute opération créant ou portant entre 6 et 9 le nombre de logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM ;
- toute opération créant ou portant à 10 et plus le nombre de logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM (dont 70 % de ces 60% en PLAI/PLUS) ; la part de logements restants sera constituée pour moitié de logements en accession sociale ou BRS.
- La typologie des logements devra être conforme aux prescriptions du PLH (modif n°3).

Dans le cas de la réalisation par un bailleur social de logements PLS dans le cadre d'une résidence autonomie, d'une résidence étudiante ou de logements-foyers type EHPAD, ceux-ci pourraient venir en substitutions d'une part des logements aidés demandés ci-dessus et justifier ainsi de dispositions différentes (modif n°3).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités. (Modification simplifiée n°2)

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Toute opération devra respecter les orientations d'aménagement prenant en compte le réseau viaire existant et les liaisons principales.

Les aménagements de voies et chemins privés doivent privilégier des cheminements piétons et cycles, séparés de la chaussée.

Les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens pour tous les programmes comprenant :

- 3 logements et plus
- un parking de plus de 5 stationnements nécessaires au besoin de toute autre destination que de l'habitat. (modif n°3)

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique. Les terrains issus d'une division devront utiliser l'accès de l'unité foncière existante. (modif n°3)

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE 1AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour tous les ouvrages notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères, les postes de transformation électrique, les dispositifs de rétention des eaux pluviales et les postes de relèvement des eaux usées.

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours

PIECE N 2 : REGLEMENT

d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écroulement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écroulement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas. (*Modification n°1*)

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées. (*Modification n°1*)

Electricité – Téléphone - Télévision :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1087 du 30 septembre 1986 dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement.

Déchets ménagers :

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

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

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus.

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres pourront être demandées ou imposées :

- Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble ;
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...) ;

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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 3 mètres.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant, à l'exception des balcons, (modif n°3) les saillies telles que débords de toits, 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.
(Modification n°1) (modif n°3)

Par exception aux dispositions précédentes, les piscines non couvertes pourront être implantées à au moins 2mètres des limites séparatives (modif n°3)

ARTICLE 1AU 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.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, balcons (modif °3) 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 d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+2, avec un maximum de 9 mètres à l'égout en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini (hors rampe d'accès au parking souterrain) s'il est plus bas.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Dispositions générales :**

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, ainsi qu'à l'ensemble des constructions et installations existantes ou nouvelles.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, aménagements ou installations, par leur situation, leur configuration, 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent être traités de manière qualitative. Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité architecturale et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit, les contraintes topographiques et l'intérêt architectural du bâtiment qu'elle modifie.

2. Eléments de patrimoine identifiés :

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage, quartiers, îlots, bâtis, secteurs, espaces publics, monuments à protéger, à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme). (Modification n°1)

Tous les travaux exécutés sur un élément identifié au titre de de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent assurer leur préservation et contribuer à leur mise en valeur. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

3. Constructions existantes ou nouvelles :

Sont également à prendre en compte dans ce chapitre toute intervention architecturale telle que les restaurations, extensions, surélévations, adjonctions d'immeubles...

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent s'harmoniser avec l'existant (forme des ouvertures, pente et forme de la toiture, matériaux...).

La réalisation de constructions favorisant l'utilisation de techniques ou matériaux en lien avec le développement durable et la production d'énergies renouvelables est autorisée. Les dispositifs à énergie solaire devront être intégrés à la construction.

Toute construction doit respecter la topographie du lieu dans lequel elle s'inscrit et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

PIECE N 2 : REGLEMENT

● Matériaux et façades :

Les murs des constructions seront réalisés en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat et de couleur blanche. Si le projet le justifie, les encadrements des portes et fenêtres, les chaînages d'angles, les bandeaux et corniches et, éventuellement, les soubassements, pourront être traités en pierres (ou parement de pierres) locales.

Pour les surélévations et agrandissements, l'utilisation du bois pourra être autorisée si des raisons techniques l'y obligent. Le bois sera obligatoirement recouvert d'un enduit blanc.

Les éléments de plaquage rapportés en façade (carreaux vernissés ou de grès, plaquages de pierres étrangères à la région...), les imitations de matériaux, les matériaux plastiques sont interdits.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

L'installation d'antennes paraboliques, d'appareils de type climatiseurs ou extracteurs, est autorisée en façade ou en toiture à condition que ces éléments ne soient pas visibles depuis le domaine public. L'installation pourra être refusée si de par sa situation ou son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de la construction.

● Les ouvertures :

On privilégiera les ouvertures verticales en façade (plus hautes que larges).

Les baies vitrées sont autorisées au rez-de-chaussée et en quantité limitée. Les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

● Les toitures :

On privilégiera les toitures à 2 pans. Les débords de toitures seront d'au moins 50 cm (sauf pour les parties de constructions implantées sur limite séparative).

La pente des toitures doit être voisine de 35%, une disposition différente peut être admise sous réserve d'insertion au paysage bâti proche ou pour des raisons architecturales. L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

La couverture sera constituée de tuiles en terre cuite de type "canal" ou "paysage" ou assimilées et à dominantes de rouge.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les toitures terrasses pourront être autorisées uniquement si leur surface ne dépassent pas 25 % de l'emprise de la construction. Elles devront soit avoir une vocation de terrasse et être équipées de garde-corps, soit être végétalisées et inaccessibles, dans les autres cas elles seront interdites.

Les terrasses tropéziennes (terrasses aménagées dans la toiture) sont interdites.

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

PIECE N 2 : REGLEMENT

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

● Les ouvertures dans les toitures :

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes,
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le pan de toiture)
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de la façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes : elles seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements de l'étage inférieur. Elles seront d'une échelle raisonnable en regard de la toiture et de proportions en cohérence avec celle-ci et les ouvertures pré-existantes, toujours plus hautes que larges. Elles seront couvertes de tuiles.

Les châssis ou fenêtres de toit : De même que pour les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures et dans une disposition équilibrée dans le pan de toiture. Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés. Ils seront encastrés dans le pan du toit.

Les verrières ne devront pas dépasser 30 % du pan de toiture.

● Les boiseries extérieures :

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

4. Rouge : RAL 3003 / RAL 3011
- Vert : RAL 6009 / RAL 6012
- Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

Les balcons et terrasses seront équipés de barreaudage (garde-corps) traditionnels en bois, peints d'une couleur identique à la charpente, dans les RAL référencés.

La transparence y est privilégiée, et l'occultation éventuelle ne pourra s'effectuer que de l'intérieur avec des végétaux, ou par défaut avec un claustra ajouré, peint à l'identique du barreaudage, qui ne pourra dépasser la hauteur de celui-ci.

● Les menuiseries (portes, fenêtres, châssis fixes, volets, etc.) :

Pour les menuiseries, on privilégiera le bois ou le métal, l'utilisation de PVC pourra être admise en quantité limitée et à condition qu'il s'intègre au reste de l'édifice. Les menuiseries respecteront le nuancier de couleurs de Bidart. Le blanc, blanc cassé, gris-bleu ou gris anthracite (sauf RAL 7016) pourront être autorisés sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les volets roulants pourront être admis uniquement au rez-de-chaussée pour les baies vitrées. Les autres fenêtres seront équipées de volets en bois (sauf pour les lucarnes et petites ouvertures destinées à l'éclairage et l'aération de pièces secondaires type toilette et salle de bain, buanderie, cellier, cave, cuisine).

Les portes d'entrée et de service, porte ou volet de garage, volets roulants et volets bois seront obligatoirement rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (Vert : RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

● Les piscines :

Les piscines devront s'intégrer dans la topographie du terrain naturel, les piscines hors sol sont interdites. La plage et les bassins de la piscine devront être de couleur neutre (couleur pierre, sable, bois...) pour une meilleure intégration, le bleu est prohibé.

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Les abris de jardin de moins de 10 m² :

Ils pourront être en bois mais devront être peints en blanc. Les portes, volets, éléments de colombages éventuels seront rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

- Les ouvrages de soutènement :

Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite en blanc, en bois ou en gabions.

4. Les façades des locaux d'activités :

Les devantures commerciales et les ouvertures des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'intérêt collectif devront préserver les formes et proportions du bâtiment dans lesquelles elles s'insèrent (volumétrie, percement, modénature, matériaux et couleurs).

5. Les clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération n°071023-08 du 23 octobre 2007.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- Clôtures par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques :
Ces clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement maçonné plein enduit en blanc, d'une hauteur maximale de 1m20, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué :

- de grillage
- de lisses horizontales ou verticales non jointives (autant de plein que de vide), en bois, en aluminium ou en PVC, de couleur rouge (RAL 3003 / RAL 3011), verte (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013) ou éventuellement blanche.

En cas de mur bahut seul (non surmonté de claire-voie), la hauteur maximale est fixée à 1m40.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale afin d'assurer l'occultation. Par contre, tout dispositif ajouté venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique) sur une clôture existante ou à créer est interdit.

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1m60. Ils seront en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur sera identique aux boiseries extérieures de la construction ou de la clôture (voir RAL ci dessus) ou éventuellement blanche.

- Clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures ne pourront dépasser 2m, hauteur mesurée à partir du niveau du sol pris sur la limite.

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées. Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le calcul se fait par tranche entière entamée : il convient d'arrondir au nombre entier supérieur.

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS NORME DE STATIONNEMENT VEHICULE (minimum à respecter)
Habitat (logements individuels et immeubles collectifs)	1 place pour 50 m ² de surface de plancher sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 2 places/logement 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les immeubles collectifs
Hébergement	1 place pour 2 chambres
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autre	1 place pour 10 spectateurs/visiteurs Proportionné aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité ou de la desserte en transport en commun

✓ Modalités de réalisation des places

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	PLACES PERPENDICULAIRES LA VOIE	PLACES EN EPI (45° APAR RAPPORT A LA VOIE)	PLACES LONGITUDINALES
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

PIECE N 2 : REGLEMENT

Pour la construction de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable et engazonnée

- Dispositions particulières

Sans objet

12.2 Stationnement des vélos

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS	NORME DE STATIONNEMENT VELO (minimum à respecter)
Habitat (immeubles uniquement)	collectifs	1 place de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m ² 2 places de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ² Sans que la surface affectée à l'espace réservé au stationnement des vélos soit inférieure à 3% de la surface de plancher de l'opération
Hébergement		1 place pour 5 chambres en maison de retraite ou résidence autonomie 1 place pour 2 chambres pour les autres hébergements
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau		1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail		1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt		1 place pour 100 m ² de surface de plancher Sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Hôtels		1 place par chambre
Restauration		1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles		2 places pour 10 spectateurs/visiteurs
Equipements sportifs		
Autre		Proportionné aux besoins de l'opération. Il est recommandé un espace de stationnement dimensionné pour accueillir à minima un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés, d'agents ou d'usagers accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s), sur déclaration du maître d'ouvrage

PIECE N 2 : REGLEMENT**✓ Modalités de réalisation des places**

Une place de stationnement vélo devra avoir une surface minimum de 1,5 m² et tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 3 m². L'organisation de ce local doit tenir compte du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif.

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être :

- facilement accessible depuis/vers l'espace public ;
- surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé ;
- équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- équipé au minimum d'une borne permettant la recharge des batteries des vélos électriques pour les immeubles collectifs.

Cet espace peut être conçu d'un seul tenant ou non et être intégré dans un volume construit ou non. Il se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

✓ Dispositions particulières

Sans objet

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération devra respecter les orientations d'aménagement préconisant en particulier la localisation de plantations à créer ou à conserver.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surfaces bâties, en espaces extérieurs aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses non comprises dans l'emprise au sol, piscine, local technique enterré), en espaces de pleine terre et en espaces végétalisés (parties des espaces de circulation et de stationnements enherbés). (Modification n°1) (modification n°3)

1. Surface de pleine terre :

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient de 35% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

2. Espaces libres :

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

Les voies de desserte devront être plantées d'arbres d'alignement choisis parmi les essences familières des paysages alentours.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 4 stationnements.

PIECE N 2 : REGLEMENT

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération de construction. (Modification n°1)

S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m² d'espace libre.

3. Règles liées aux plantations :

Les plantations devront respecter la palette végétale d'essences locales afin de préserver l'identité paysagère du territoire. Les espèces non locales sont interdites et les espèces invasives ou celles présentant une fragilité sanitaire sont à proscrire.

Dans tous les cas, les feuillus sont à privilégier, cependant la plantation de conifères peut être autorisée.

On privilégiera l'association de végétaux caduques et persistants dans tous les travaux de plantation.

Les plantations devront, autant que possible, s'adapter aux contraintes topographiques du site dans lequel elles s'inscrivent.

Pour clôturer un terrain, les haies sont à privilégier. Les haies seront composées d'essences locales variées. La taille des haies devra s'attacher à respecter la physionomie des "haies libres", les tailles architecturées sont à éviter. Pour les distances de plantation se référer aux articles 671 et 672 du Code Civil.

4. Végétaux recommandés :**● Arbres :** (Haute-tige)

Les essences à privilégier sont : platanes, chênes, frênes, ormes, tilleuls, hêtres, érables, bouleaux, catalpas, albizzias, sorbiers, lagerstroemias, saules, cormiers, prunus, noyers, merisiers, acacias, cerisiers, magnolias, figuiers ou autres fruitiers...

● Arbustes :

Les essences à privilégier pour les haies notamment sont : aubépines, fusains, cornouillers, abélia, lauriers, pittosporum, arbousier, photinia, élaeagnus, millepertuis, céanothes, néfliers, cognassiers, viornes, bourdaines, noisetiers, daphnés, sureaux, saules, houx, prunelliers, buis, lilas, tamaris...

Attention, certains d'entre eux peuvent être toxiques ou allergènes. Se renseigner auprès de spécialistes.

5. Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

6. Eléments de paysage et bâtis à protéger :

Le document graphique du présent règlement identifie des éléments de paysage et bâtis prévus à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme modif n°3) devant être protégés : (Modification n°1)

Les espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.

La trame "Alignement d'arbres ou haies" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

ARTICLE 14U 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT

2.2. CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les zones à urbaniser 2AU couvrent des secteurs à caractère naturel de la Commune, partiellement ou non équipés, destinés à l'habitat, aux services ou aux activités complémentaires à l'habitat, dont l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement est différée. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AU 2.
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les entrepôts.
- Les créations ou extensions d'installations classées.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*modification n°1*)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'implantation de pylônes hertziens.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat, qui entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement, après modification ou révision du document d'urbanisme.
- Les équipements d'infrastructure tels que postes de relèvement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs etc. sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone et sous réserve de leur intégration dans le site.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L.123-1-5, III, 2° alinéa) et devant être protégés : (*Modification n°1*)
 - espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
 - les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
 - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25m²,
 - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
 - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;
- toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);
- toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;
- toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;
- toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM.

Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

(Modification simplifiée n°2)

ARTICLE 2AU 3 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

ARTICLE 2AU 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus.

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Des implantations autres pourront être demandées ou imposées :

- dans le cadre d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée

PIECE N 2 : REGLEMENT

de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient de 35% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (*Modification n°1*)

- Espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

PIECE N 2 : REGLEMENT

2.3. CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

La zone à urbaniser 1AUy couvre des secteurs à caractère naturel de la Commune, équipés ou non, destinés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales. Ces secteurs sont réservés pour une urbanisation à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'aménagement (modif n°3)

Cette zone comprend un secteur 1AUya où seront interdites les constructions et installations destinées aux activités industrielles et auxquels s'appliquent des règles spécifiques

ARTICLE 1AUy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur, ou avec son mode d'aménagement, dont notamment :

- Les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales visées à l'article 1AUy2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les constructions à destination d'habitation, sauf en secteur 1AUya.
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages (modif n°3)
- Les décharges.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Sont de plus interdits en secteur 1AUya,

- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.
- Les entrepôts autres que ceux soumis à des conditions particulières à l'article 1AUy 2.

ARTICLE 1AUy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions destinées aux activités :
 - industrielles, artisanales ou commerciales, en zone 1AUy,
 - artisanales ou commerciales, en secteur 1AUya,

Lorsqu'elles entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement globale sur l'ensemble de la zone ou du secteur et sous réserve que cette opération soit compatible avec les orientations d'aménagement.

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à autorisation si leurs nuisances sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.
- En secteur 1AUya :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, destinées à l'artisanat, ainsi que les entrepôts liés et nécessaires à ces activités, sous réserve de compatibilité avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.

Dans le secteur 1AUya, toute opération de construction créant ou portant à 3 logements et plus sur une même unité

PIECE N 2 : REGLEMENT

foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale (modif n°3) :

- toute opération créant ou portant à 3 le nombre de logements devra compter au minimum 1 logement social réalisé par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant à 4 ou 5 le nombre de logements devra compter au minimum 2 logements sociaux réalisés par un organisme HLM (modif n°3) ;
- toute opération créant ou portant entre 6 et 9 le nombre de logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM ;
- toute opération créant ou portant à 10 et plus le nombre de logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM (dont 70 % de ces 60% en PLAI/PLUS) ; la part de logements restants sera constituée pour moitié de logements en accession sociale ou BRS.
- La typologie des logements devra être conforme aux prescriptions du PLH (modif n°3).

Dans le cas de la réalisation par un bailleur social de logements PLS dans le cadre d'une résidence autonomie, d'une résidence étudiante ou de logements-foyers type EHPAD, ceux-ci pourraient venir en substitutions d'une part des logements aidés demandés ci-dessus et justifier ainsi de dispositions différentes (modif n°3).

Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

(Modification simplifiée n°2)

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les constructions sont admises sous réserve de respecter une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre du cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Toute opération devra respecter les orientations d'aménagement prenant en compte le réseau viaire existant et les liaisons principales.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès de chaque unité foncière doit permettre l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

Pour tous les programmes comprenant 3 logements et plus, les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens.

PIECE N 2 : REGLEMENT**ARTICLE 1A Uv 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour tous les ouvrages notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères, les postes de transformation électrique et les postes de relèvement des eaux usées.

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :***Eaux pluviales :***

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours

PIECE N 2 : REGLEMENT

d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

(Modification n°1)

Eaux usées :

Les eaux usées des locaux sanitaires et d'habitation doivent être évacuées au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.
(modification n°1)

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Electricité - Téléphone :

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Déchets ménagers :

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

ARTICLE 1AUy 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

ARTICLE 1AUy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers.

ARTICLE 1AUy 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- en limite ou à 2 mètres au moins des limites, en zone 1AUy,
- en limite ou à 3 mètres au moins des limites, en secteur 1AUya.

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 mètres ou de 3 mètres si la limite séparative constitue une limite de zone, en zone 1AUy,
- diminuée de 5 mètres, en secteur 1AUya.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Le recul par rapport aux voies privées sera au minimum de 5 mètres à partir de la façade sur la voie si celle-ci a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Cependant, à l'exception des balcons, (modif n°3) les saillies telles que débords de toits, 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.

En secteur 1AUya, une implantation différente peut être admise pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUy 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 entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE 1AUy 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUy 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser :

En zone 1AUy : 10 mètres hors tout.

PIECE N 2 : REGLEMENT

En secteur 1AUya : 12 mètres hors tout.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

ARTICLE 1AUy 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Dispositions générales :**

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, ainsi qu'à l'ensemble des constructions et installations existantes ou nouvelles.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, aménagements ou installations, par leur situation, leur configuration, 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.

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.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

Les terrasses tropéziennes (terrasses aménagées dans la toiture) sont interdites.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent être traités de manière qualitative. Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité architecturale et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit, les contraintes topographiques et l'intérêt architectural du bâtiment qu'elle modifie.

2. Éléments de patrimoine identifiés :

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage, quartiers, îlots, bâtis, secteurs, espaces publics, monuments à protéger, à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme). (Modification n°1)

Tous les travaux exécutés sur un élément identifié au titre de de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent assurer leur préservation et contribuer à leur mise en valeur. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

3. Constructions existantes ou nouvelles :

Sont également à prendre en compte dans ce chapitre toute intervention architecturale telle que les restaurations, extensions, surélévations, adjonctions d'immeubles...

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent s'harmoniser avec l'existant (forme des ouvertures, pente et forme de la toiture, matériaux...).

PIECE N 2 : REGLEMENT

La réalisation de constructions favorisant l'utilisation de techniques ou matériaux en lien avec le développement durable et la production d'énergies renouvelables est autorisée. Les dispositifs à énergie solaire devront être intégrés à la construction.

Toute construction doit respecter la topographie du lieu dans lequel elle s'inscrit et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

- Matériaux, façades et toitures pour les bâtiments d'activités :

Les matériaux utilisés devront être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales". Sauf parti de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la Commune.

- Matériaux et façades pour les constructions à usage d'habitation :

Les murs des constructions seront réalisés en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat et de couleur blanche. Si le projet le justifie, les encadrements des portes et fenêtres, les chaînages d'angles, les bandeaux et corniches et, éventuellement, les soubassements, pourront être traités en pierres (ou parement de pierres) locales.

Pour les surélévations et agrandissements, l'utilisation du bois pourra être autorisée si des raisons techniques l'y obligent. Le bois sera obligatoirement recouvert d'un enduit blanc.

Les éléments de plaquage rapportés en façade (carreaux vernissés ou de grès, plaquages de pierres étrangères à la région...), les imitations de matériaux, les matériaux plastiques sont interdits.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

L'installation d'antennes paraboliques, d'appareils de type climatiseurs ou extracteurs, est autorisée en façade ou en toiture à condition que ces éléments ne soient pas visibles depuis le domaine public. L'installation pourra être refusée si de par sa situation ou son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de la construction.

- Les ouvertures :

On privilégiera les ouvertures verticales en façade (plus hautes que larges).

Les baies vitrées sont autorisées au rez-de-chaussée et en quantité limitée. Les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

- Les toitures pour les constructions à usage d'habitation :

On privilégiera les toitures à 2 pans. Les débords de toitures seront d'au moins 50 cm (sauf pour les parties de constructions implantées sur limite séparative).

La pente des toitures doit être voisine de 35%, une disposition différente peut être admise sous réserve d'insertion au paysage bâti proche ou pour des raisons architecturales. L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

La couverture sera constituée de tuiles en terre cuite de type "canal" ou "paysage" ou assimilées et à dominantes de rouge.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les toitures terrasses pourront être autorisées uniquement si leur surface ne dépassent pas 25 % de l'emprise de la construction. Elles devront soit avoir une vocation de terrasse et être équipées de garde-corps, soit être végétalisées et inaccessibles, dans les autres cas elles seront interdites.

Les terrasses tropéziennes (terrasses aménagées dans la toiture) sont interdites.

PIECE N 2 : REGLEMENT

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

● Les ouvertures dans les toitures pour les constructions à usage d'habitation :

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes,
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le pan de toiture)
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de la façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes : elles seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements de l'étage inférieur. Elles seront d'une échelle raisonnable en regard de la toiture et de proportions en cohérence avec celle-ci et les ouvertures pré-existantes, toujours plus hautes que larges. Elles seront couvertes de tuiles.

Les châssis ou fenêtres de toit : De même que pour les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures et dans une disposition équilibrée dans le pan de toiture. Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés. Ils seront encastrés dans le pan du toit.

Les verrières ne devront pas dépasser 30 % du pan de toiture.

● Les boiseries extérieures pour les constructions à usages d'habitation :

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

- Rouge : RAL 3003 / RAL 3011
- Vert : RAL 6009 / RAL 6012
- Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

Les balcons et terrasses seront équipés de barreaudage (garde-corps) traditionnels en bois, peints d'une couleur identique à la charpente, dans les RAL référencés.

PIECE N 2 : REGLEMENT

La transparence y est privilégiée, et l'occultation éventuelle ne pourra s'effectuer que de l'intérieur avec des végétaux, ou par défaut avec un claustra ajouré, peint à l'identique du barreaudage, qui ne pourra dépasser la hauteur de celui-ci.

● Les menuiseries (portes, fenêtres, châssis fixes, volets, etc.) pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les menuiseries, on privilégiera le bois ou le métal, l'utilisation de PVC pourra être admise en quantité limitée et à condition qu'il s'intègre au reste de l'édifice. Les menuiseries respecteront le nuancier de couleurs de Bidart. Le blanc, blanc cassé, gris-bleu ou gris anthracite (sauf RAL 7016) pourront être autorisés sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les volets roulants pourront être admis uniquement au rez-de-chaussée pour les baies vitrées. Les autres fenêtres seront équipées de volets en bois (sauf pour les lucarnes et petites ouvertures destinées à l'éclairage et l'aération de pièces secondaires type toilette et salle de bain, buanderie, cellier, cave, cuisine). Les portes d'entrée et de service, porte ou volet de garage, volets roulants et volets bois seront obligatoirement rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (Vert : RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

● Les piscines :

Les piscines devront s'intégrer dans la topographie du terrain naturel, les piscines hors sol sont interdites. La plage et les bassins de la piscine devront être de couleur neutre (couleur pierre, sable, bois...) pour une meilleure intégration, le bleu est prohibé.

● Les abris de jardin de moins de 10 m² :

Ils pourront être en bois mais devront être peints en blanc. Les portes, volets, éléments de colombages éventuels seront rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (Vert : RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

4. Les façades des locaux d'activités :

Les devantures commerciales et les ouvertures des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'intérêt collectif devront préserver les formes et proportions du bâtiment dans lesquelles elles s'insèrent (volumétrie, percement, modénature, matériaux et couleurs).

5. Les clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération n°071023-08 du 23 octobre 2007.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- Clôtures par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques :

Ces clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement maçonné plein enduit en blanc, d'une hauteur maximale de 1m20, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué :

- de grillage

- de lisses horizontales ou verticales non jointives (autant de plein que de vide), en bois, en aluminium ou en PVC, de couleur rouge (RAL 3003 / RAL 3011), verte (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013) ou éventuellement blanche.

En cas de mur bahut seul (non surmonté de claire-voie), la hauteur maximale est fixée à 1m40.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale afin d'assurer l'occultation. Par contre, tout dispositif ajouté venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique) sur une clôture existante ou à créer est interdit.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1m60. Ils seront en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur sera identique aux boiseries extérieures de la construction ou de la clôture (voir RAL ci-dessus) ou éventuellement blanche.

- Clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures ne pourront dépasser 2m, hauteur mesurée à partir du niveau du sol pris sur la limite. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE 1A Uv 12 : STATIONNEMENT

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées. Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le calcul se fait par tranche entière entamée : il convient d'arrondir au nombre entier supérieur.

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU SOUS DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT VEHICULE (minimum à respecter)
Habitat (logements individuels et immeubles collectifs)	1 place pour 50 m ² de surface de plancher sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 2 places/logement 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les immeubles collectifs
Hébergement	1 place pour 2 chambres
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 spectateurs/visiteurs
Equipements sportifs	

PIECE N 2 : REGLEMENT

Autre	Proportionné aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité ou de la desserte en transport en commun
-------	---

✓ Modalités de réalisation des places

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes:

	PLACES PERPENDICULAIRES A LA VOIE	PLACES EN EPI (45° PAR RAPPORT A LA VOIE)	PLACES LONGITUDINALES
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Pour la construction de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable et engazonnée

- Dispositions particulières

Sans objet

12.2 Stationnement des vélos

✓ Normes de stationnement

DESTINATION OU DESTINATION	SOUS	NORME DE STATIONNEMENT VELO (minimum à respecter)
Habitat (immeubles uniquement)	collectifs	1 place de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m ² 2 places de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ² Sans que la surface affectée à l'espace réservé au stationnement des vélos soit inférieure à 3% de la surface de plancher de l'opération
Hébergement		1 place pour 5 chambres en maison de retraite ou résidence autonomie 1 place pour 2 chambres pour les autres hébergements
Activité de service où l'accueil d'une clientèle	s'effectue	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureau		1 place pour 50 m ² de surface de plancher

PIECE N 2 : REGLEMENT

Artisanat et commerce de détail	1 place pour 20 m ² de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m ² de surface de plancher Sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Hôtels	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles	2 places pour 10 spectateurs/visiteurs
Equipements sportifs	
Autre	Proportionné aux besoins de l'opération. Il est recommandé un espace de stationnement dimensionné pour accueillir à minima un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés, d'agents ou d'usagers accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s), sur déclaration du maître d'ouvrage

✓ Modalités de réalisation des places

Une place de stationnement vélo devra avoir une surface minimum de 1,5 m² et tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 3 m². L'organisation de ce local doit tenir compte du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif.

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être :

- facilement accessible depuis/vers l'espace public ;
- surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé ;
- équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- équipé au minimum d'une borne permettant la recharge des batteries des vélos électriques pour les immeubles collectifs.

Cet espace peut être conçu d'un seul tenant ou non et être intégré dans un volume construit ou non. Il se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

✓ Dispositions particulières

Sans objet

ARTICLE 1AUy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération devra respecter les orientations d'aménagement préconisant en particulier la localisation de plantations à créer ou à conserver.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surfaces bâties, en espaces extérieurs aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses non comprises dans l'emprise au sol, piscine, local technique enterré), en espaces de pleine terre et en espaces végétalisés (parties des espaces de circulation et de stationnements enherbés). (Modification n°1) (modification n°3)

PIECE N 2 : REGLEMENT

1. Surface de pleine terre :

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient de 20% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

2. Espaces libres :

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

Les voies de desserte devront être plantées d'arbres d'alignement choisis parmi les essences familières des paysages alentours.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et pourront être masqués à l'aide de haies vives.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 4 stationnements.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération de construction. (Modification n°1)

S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m² d'espace libre.

En secteur 1AUya, un plan de masse des espaces verts doit être joint à toute demande d'autorisation ou déclaration préalable.

3. Règles liées aux plantations :

Les plantations devront respecter la palette végétale d'essences locales afin de préserver l'identité paysagère du territoire. Les espèces non locales sont interdites et les espèces invasives ou celles présentant une fragilité sanitaire sont à proscrire.

Dans tous les cas, les feuillus sont à privilégier, cependant la plantation de conifères peut être autorisée.

On privilégiera l'association de végétaux caduques et persistants dans tous les travaux de plantation.

Les plantations devront, autant que possible, s'adapter aux contraintes topographiques du site dans lequel elles s'inscrivent.

Pour clôturer un terrain, les haies sont à privilégier. Les haies seront composées d'essences locales variées. La taille des haies devra s'attacher à respecter la physionomie des "haies libres", les tailles architecturées sont à éviter.

Pour les distances de plantation se référer aux articles 671 et 672 du Code Civil.

4. Végétaux recommandés :

● Arbres : (Haute-tige)

Les essences à privilégier sont : platanes, chênes, frênes, ormes, tilleuls, hêtres, érables, bouleaux, catalpas, albizzias, sorbiers, lagerstroemias, saules, cormiers, prunus, noyers, merisiers, acacias, cerisiers, magnolias, figuiers ou autres fruitiers...

PIECE N 2 : REGLEMENT

● Arbustes :

Les essences à privilégier pour les haies notamment sont : aubépines, fusains, cornouillers, abélia, lauriers, pittosporum, arbousier, photinia, élaeagnus, millepertuis, céanothes, néfliers, cognassiers, viornes, bourdaines, noisetiers, daphnés, sureaux, saules, houx, prunelliers, buis, lilas, tamaris...

Attention, certains d'entre eux peuvent être toxiques ou allergènes. Se renseigner auprès de spécialistes.

5. Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

6. Éléments de paysage et bâtis à protéger :

Le document graphique du présent règlement identifie des éléments de paysage et bâtis prévus à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (modif n°3) devant être protégés : (Modification n°1)

- Les espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres ou haies" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

ARTICLE 1A Uv 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014. (Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT

2.4. CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy

La zone à urbaniser 2AUy couvre un secteur à caractère naturel de la Commune, partiellement ou non équipé, destiné à l'extension future de la Zone d'Aménagement Concerté d'activités de La Technopole Izarbel.

Elle aura pour vocation principale d'accueillir des activités innovantes en matière scientifique, de recherche, de haute technologie ainsi que des établissements de formation d'enseignement supérieur.

L'urbanisation de cette zone, sous forme d'opération d'aménagement est différée. Son ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AUy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, destinée à une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement, dont notamment :

- Les constructions destinées aux activités artisanales ou commerciales autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AUy 2.
- Les locaux d'habitation autres que ceux soumis à des conditions particulières à l'article 2AUy 2.
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AUy 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les clôtures, à l'exception de celles rendues indispensables ou obligatoires pour la sécurité des *biens*.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages (modif n°3)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 2AUy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées aux activités artisanales ou commerciales, qui entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement, après modification ou révision du document d'urbanisme.
- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'Etablissement, à la condition qu'ils soient intégrés ou accolés aux bâtiments d'activités.
- Les installations classées soumises à autorisation lorsqu'elles sont nécessaires à des activités de technologie avancée ou à la satisfaction des usagers de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, danger ou inconvénients majeurs qui les rendent incompatibles au caractère de l'ensemble de la zone.
- Les édifices, équipements collectifs et ouvrages d'art sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone et sous réserve de leur intégration dans le site.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE 2AUy 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE 2AUy 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AUy 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

ARTICLE 2AUy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La marge de reculement, débords de toits exclus, est de 5 m à partir de l'alignement.

ARTICLE 2AUy 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 trois mètres ($D > h - 3$).

ARTICLE 2AUy 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AUy 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUy 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUy 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :**

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

ARTICLE 2AUy 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AUy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient de 20% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa : (Modification n°1)

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

La trame "Plantations à réaliser ou à conserver" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige, d'essences locales. Des interruptions dans ces plantations peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès ou les réseaux notamment mais toute construction y est interdite.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

ARTICLE 2AUy 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014. (*Modification n°1*)

2.5. CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUGE

La zone 1AUge couvre un secteur à caractère naturel de la Commune, peu ou pas équipé, destiné à une extension du périmètre du groupe scolaire.

ARTICLE 1AUge 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation et les installations autres que celles dépendant des établissements scolaires et équipements d'accompagnement.
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce.
- Les bureaux.
- Les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de véhicules.
- Les décharges.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 1AUge 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des conditions particulières ci-après :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration dans le site,

Les constructions sont admises sous réserve de respecter une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre du cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

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

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUge 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau :

PIECE N 2 : REGLEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

PIECE N 2 : REGLEMENTConstruction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

(Modification n°1)

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Déchets ménagers :

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

ARTICLE 1AUge 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

ARTICLE 1AUge 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

- pour l'extension de construction existante,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,

PIECE N 2 : REGLEMENT

- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers.

ARTICLE 1A Uge 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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 3 mètres.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, 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.

ARTICLE 1A Uge 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

ARTICLE 1A Uge 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

ARTICLE 1A Uge 10 : **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)**

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser 9 mètres hors tout. Dans tous les cas, la hauteur du bâtiment (pignon compris) ne doit pas dépasser 7 mètres au-dessus du niveau fini de la voie ou de l'emprise publique de niveau le plus élevé.

La hauteur du niveau fini de la voirie ou de l'emprise publique est à considérer à la projection perpendiculaire de la construction sur la voirie ou l'emprise publique.

ARTICLE 1A Uge 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

PIECE N 2 : REGLEMENT**Panneaux installés sur toiture en pente :**

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

ARTICLE 1A Uge 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 1A Uge 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (Modification n°1).

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient de 20% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa : (*Modification n°1*)

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

ARTICLE 1A ~~Article 14~~ : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

3. TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur Ap qui constitue un espace naturel remarquable et doit bénéficier d'une protection particulière.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Toute création ou aménagement dans les bâtis existant ou dans leur extension de nouveau logement (à l'exception du logement des agriculteurs). (modif n°3)

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes. (modif n°3)

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. (modif n°3)

En secteur Ap, toutes constructions et installations.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

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

Peuvent être autorisées, sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation directement nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole et à condition qu'elles s'intègrent dans un ensemble formé avec les bâtiments agricoles.
- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif nécessaires aux infrastructures et aux réseaux divers tels que postes de relèvement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs etc. sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les affouillements et les exhaussements de sols, nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole et sylvicole et sous réserve de ne pas porter atteinte au régime hydraulique de la zone. (*modification n°1*)
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement sont soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

Les constructions sont admises sous réserve de respecter une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre du cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX*

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle, à destination d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux pluviales :

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée (m²) x 0,088,

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

(Modification n°1)

Eaux usées :

Dans le cas où il existe un réseau public d'eaux usées, les eaux usées domestiques doivent y être raccordées. L'évacuation des eaux et matières usées des activités dans ce réseau, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif ; ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement, dès sa mise en place. Les dispositifs d'assainissement autonome ne sont pas autorisés en zone à risque d'inondation.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.
(Modification n°1)

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée à 15 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Une réduction du recul minimum de 15 mètres jusqu'à 5 mètres peut être acceptée :

- pour l'extension de construction existante,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les équipements d'infrastructure tels que postes de relèvement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs etc.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait des limites.

Ce recul peut être réduit à 2 mètres pour les équipements d'infrastructure tels que postes de relèvement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs etc.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser :

- 9 mètres hors tout pour les constructions d'habitation,
- 12 mètres hors tout pour les constructions d'exploitation.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

PIECE N 2 : REGLEMENT

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Constructions existantes ou nouvelles à destination d'habitation

Les constructions devront s'attacher à respecter les volumes, pentes, tons, aspects des matériaux et implantations traditionnels relatifs à l'édifice.

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

Les parties maçonnées devront être enduites et peintes en blanc.

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

Rouge : RAL 3003 / RAL 3011

Vert : RAL 6009 / RAL 6012

Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

(Modif n°3)

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

Les clôtures sont déconseillées et devront privilégier les types transparents pour conserver la fluidité du paysage agricole.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques implantés sur les toitures en pentes sont autorisés dans la limite de 40 % par pan de toiture. Ils devront être intégrés dans la toiture.

Pour les unités foncières bâties seront admis :

- Clôtures par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques :

Ces clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1m20, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué de lisses horizontales ou verticales non jointive (autant de plein que de vide) ou de grillage.

En cas de mur bahut seul (non surmonté de claire voie), la hauteur maximale est fixée à 1m40.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale afin d'assurer l'occultation. Par contre, tout dispositif ajouté venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique) sur une clôture existante ou à créer est interdit. Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1m60. Ils seront en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur seront identiques aux boiseries extérieures de la construction (voir RAL ci-dessus) ou éventuellement blanc.

- Clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures seront constituées de grillage et ne pourront dépasser 1m80. Elles pourront être doublées d'une haie. (Modif n°3)

En dehors des unités foncières bâties, les clôtures sont limitées aux clôtures de type agricole, par piquets de bois et fils horizontaux.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations. (Modif n°3)

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons. (Modification n°1)

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient de 90% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les espaces non cultivés doivent être entretenus en conservant le maximum de végétaux en place ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus article L.151-19 du Code de l'urbanisme et devant être protégés (Modification n°1) (modif n°3)

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

4. TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONES N)

Les zones naturelles et forestières comprennent :

- Chapitre I : **Zone N** zone naturelle d'équilibre
- Secteur Npei** correspondant au moulin de Bassilour
 - Secteur Nga** destiné aux installations annexes à la station d'épuration ou aménagements hydrauliques de l'Uhabia
- Chapitre II : **Zone Ncu** zone naturelle coupure d'urbanisation L146-2
- Secteur Ncus** destiné aux équipements sportifs
- Chapitre III : **Zone Ner** zone naturelle espaces remarquables L146-6
- Chapitre V : **Zone Nk** zone naturelle destinée au camping
- Zone Nker** correspondant au camping du Pavillon Royal situé dans l'espace remarquable
 - Zone Nka** interceptant le périmètre de la station d'épuration

PIECE N 2 : REGLEMENT

4.1. CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable.

Cette zone comprend un secteur Npei correspondant au moulin de Bassilour dont l'activité nécessite une réglementation spécifique.

Cette zone comprend un secteur Nga correspondant aux espaces destinés aux installations annexes à la station d'épuration ou aux aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion de l'Uhabia.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N

- Les hôtels et résidences hôtelières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, sauf en secteur Npei,
- Toute création ou aménagement dans les bâtis existant ou dans leur extension de nouveau logement (à l'exception du logement des agriculteurs). (modif n°3)
- Les aires de jeux et de sports,
- Les bureaux et les entrepôts,
- Les dépôts de véhicules,
- Les décharges,
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravane,
- Le stationnement collectif des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

● De plus, dans la zone N et secteur Npei sauf secteur Nga :

- les constructions à destination d'habitation et les installations autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article N 2.

● De plus, dans le secteur Nga :

- les constructions à destination d'habitation,
- les installations autres que celles liées et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration en secteur Nga,
- les travaux, constructions, installations et aménagements autres que ceux liés et nécessaires à l'amélioration de la gestion de l'Uhabia en secteur Nga,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans les secteurs indiqués « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés, dans la limite des règles fixées par le présent chapitre et à la condition générale de ne pas porter atteinte ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers :

● Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration dans le site.

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Les affouillements et les exhaussements de sols, nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole ou sylvicole, ou nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone ou de l'assainissement communal, et sous réserve de ne pas porter atteinte au régime hydraulique de la zone.

- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.

- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

● De plus, dans la zone N sauf secteurs Npei, Nga :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole ou forestière, à condition que leur localisation soit impérativement déterminée par des considérations techniques.

- L'agrandissement, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., sont autorisés, si le niveau des équipements le permet, dans les limites suivantes :

- . L'extension des constructions existantes sera possible, en continuité, et sans surélévation, dans la limite d'une extension de 30% de l'emprise au sol bâtie existante à la date d'approbation du P.L.U. ; (Modification n°1)
- la création de piscine en extension de l'habitation (modif n°3)

● De plus, en secteur Npei :

- Les extensions visant à réduire la vulnérabilité des bâtiments, sous réserve de respecter la cote de plancher minimale de référence fixée par le PPRI.

Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) et devant être protégés : (Modification n°1) (modif n°3)

● immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,
 - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice.
 - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir

● espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.

- les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
 . ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
 . sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté.

Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Dans leur partie terminale, ces voies ou chemins privés doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

PIECE N 2 : REGLEMENT

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

(Modification n°1)

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe des caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées. *(Modification n°1)* ; en l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif ; ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement, dès sa mise en place. Les dispositifs d'assainissement autonome ne sont pas autorisés en zone à risque d'inondation.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

- pour l'extension de construction existante,
- pour assurer une continuité avec les constructions avoisinantes,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 mètres au moins des limites.

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 3 mètres.

Cependant, à l'exception des balcons, (modif n°3) les saillies telles que débords de toits, 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.

ARTICLE N 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.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, balcons (modif °3) 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 d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (4)

L'extension de l'emprise au sol des constructions d'habitation existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans l'ensemble de la zone N sauf secteur Npei :
 - La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
 - La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser 9 mètres hors tout. Dans tous les cas, la hauteur du bâtiment (pignon compris) ne doit pas dépasser 7 mètres au-dessus du sol de la voie ou de l'emprise publique de référence.
 - Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de services publics.
 - En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.
- En secteur Npei, les niveaux du plancher bas et du faîtage des bâtiments existants pourront être surélevés de 1 mètre pour assurer leur mise hors d'eau en cas d'inondation.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Dispositions générales :**

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, ainsi qu'à l'ensemble des constructions et installations existantes ou nouvelles.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, aménagements ou installations, par leur situation, leur configuration, 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent être traités de manière qualitative. Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité architecturale et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit, les contraintes topographiques et l'intérêt architectural du bâtiment qu'elle modifie.

PIECE N 2 : REGLEMENT

2. Éléments de patrimoine identifiés :

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage, quartiers, îlots, bâtis, secteurs, espaces publics, monuments à protéger, à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme). (Modification n°1)

Tous les travaux exécutés sur un élément identifié au titre de de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent assurer leur préservation et contribuer à leur mise en valeur. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

3. Constructions existantes ou nouvelles :

Sont également à prendre en compte dans ce chapitre toute intervention architecturale telle que les restaurations, extensions, surélévations, adjonctions d'immeubles...

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent s'harmoniser avec l'existant (forme des ouvertures, pente et forme de la toiture, matériaux...).

La réalisation de constructions favorisant l'utilisation de techniques ou matériaux en lien avec le développement durable et la production d'énergies renouvelables est autorisée. Les dispositifs à énergie solaire devront être intégrés à la construction.

Toute construction doit respecter la topographie du lieu dans lequel elle s'inscrit et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

● Matériaux et façades :

Les murs des constructions seront réalisés en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat et de couleur blanche. Si le projet le justifie, les encadrements des portes et fenêtres, les chaînages d'angles, les bandeaux et corniches et, éventuellement, les soubassements, pourront être traités en pierres (ou parement de pierres) locales.

Pour les surélévations et agrandissements, l'utilisation du bois pourra être autorisée si des raisons techniques l'y obligent. Le bois sera obligatoirement recouvert d'un enduit blanc.

Les éléments de plaquage rapportés en façade (carreaux vernissés ou de grès, plaquages de pierres étrangères à la région...), les imitations de matériaux, les matériaux plastiques sont interdits.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales". Sauf parti de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la Commune.

L'installation d'antennes paraboliques, d'appareils de type climatiseurs ou extracteurs, est autorisée en façade ou en toiture à condition que ces éléments ne soient pas visibles depuis le domaine public. L'installation pourra être refusée si de par sa situation ou son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de la construction.

● Les ouvertures :

On privilégiera les ouvertures verticales en façade (plus hautes que larges).

Les baies vitrées sont autorisées au rez-de-chaussée et en quantité limitée. Les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

PIECE N 2 : REGLEMENT

● Les toitures :

On privilégiera les toitures à 2 pans. Les débords de toitures seront d'au moins 50 cm (sauf pour les parties de constructions implantées sur limite séparative).

La pente des toitures doit être voisine de 35%, une disposition différente peut être admise sous réserve d'insertion au paysage bâti proche ou pour des raisons architecturales. L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

La couverture sera constituée de tuiles en terre cuite de type "canal" ou "paysage" ou assimilées et à dominantes de rouge.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les toitures terrasses pourront être autorisées uniquement si leur surface ne dépassent pas 25 % de l'emprise de la construction. Elles devront soit avoir une vocation de terrasse et être équipées de garde-corps, soit être végétalisées et inaccessibles, dans les autres cas elles seront interdites.

Les terrasses tropéziennes (terrasses aménagées dans la toiture) sont interdites.

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

● Les ouvertures dans les toitures :

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes,
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le pan de toiture)
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de la façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les lucarnes : elles seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements de l'étage inférieur. Elles seront d'une échelle raisonnable en regard de la toiture et de proportions en cohérence avec celle-ci et les ouvertures pré-existantes, toujours plus hautes que larges. Elles seront couvertes de tuiles.

Les chassis ou fenêtres de toit : De même que pour les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de chassis sur les toitures et dans une disposition équilibrée dans le pan de toiture. Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés. Ils seront encastrés dans le pan du toit.

Les verrières ne devront pas dépasser 30 % du pan de toiture.

● Les boiseries extérieures :

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

Rouge : RAL 3003 / RAL 3011

Vert : RAL 6009 / RAL 6012

Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

Les balcons et terrasses seront équipés de barreaudage (garde-corps) traditionnels en bois, peints d'une couleur identique à la charpente, dans les RAL référencés.

La transparence y est privilégiée, et l'occultation éventuelle ne pourra s'effectuer que de l'intérieur avec des végétaux, ou par défaut avec un claustra ajouré, peint à l'identique du barreaudage, qui ne pourra dépasser la hauteur de celui-ci.

● Les menuiseries (portes, fenêtres, chassis fixes, volets, etc.) :

Pour les menuiseries, on privilégiera le bois ou le métal, l'utilisation de PVC pourra être admise en quantité limitée et à condition qu'il s'intègre au reste de l'édifice. Les menuiseries respecteront le nuancier de couleurs de Bidart. Le blanc, blanc cassé, gris-bleu ou gris anthracite (sauf RAL 7016) pourront être autorisés sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les volets roulants pourront être admis uniquement au rez-de-chaussée pour les baies vitrées. Les autres fenêtres seront équipées de volets en bois (sauf pour les lucarnes et petites ouvertures destinées à l'éclairage et l'aération de pièces secondaires type toilette et salle de bain, buanderie, cellier, cave, cuisine).

Les portes d'entrée et de service, porte ou volet de garage, volets roulants et volets bois seront obligatoirement rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (Vert : RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

● Les piscines :

Les piscines devront s'intégrer dans la topographie du terrain naturel (les piscines hors sol sont interdites) et seront réalisés en continuité avec le bâti existant. La plage et les bassins de la piscine devront être de couleur neutre (couleur pierre, sable, bois...) pour une meilleure intégration, le bleu est prohibé.

● Les abris de jardin de moins de 10 m² :

Ils pourront être en bois mais devront être peints en blanc. Les portes, volets, éléments de colombages éventuels seront rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

● Les ouvrages de soutènement :

Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite en blanc, en bois ou en gabions.

4. Les clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération n°071023-08 du 23 octobre 2007.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- Clôtures par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques :

Ces clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

PIECE N 2 : REGLEMENT

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement maçonné plein enduit en blanc, d'une hauteur maximale de 1m20, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué :

- de grillage
- de lisses horizontales ou verticales non jointives (autant de plein que de vide), en bois, en aluminium ou en PVC, de couleur rouge (RAL 3003 / RAL 3011), verte (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013) ou éventuellement blanche.

En cas de mur bahut seul (non surmonté de claire-voie), la hauteur maximale est fixée à 1m40.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale afin d'assurer l'occultation. Par contre, tout dispositif ajouté venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique) sur une clôture existante ou à créer est interdit.

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1m60. Ils seront en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur sera identique aux boiseries extérieures de la construction ou de la clôture (voir RAL ci dessus) ou éventuellement blanche.

- Clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures seront constituées de grillage et ne pourront dépasser 1m80. Elles pourront être doublées d'une haie. (Modif n°3)

En dehors des unités foncières bâties, les clôtures sont limitées aux clôtures de type agricole, par piquets de bois et fils horizontaux.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface bâtie, en espaces extérieurs aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses non comprises dans l'emprise au sol, piscine, local technique enterré), en espaces de pleine terre et en espaces végétalisés (parties des espaces de circulation et de stationnements enherbés). (Modification n°1) (modification n°3)

1. Surface de pleine terre :

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

PIECE N 2 : REGLEMENT

Il est fixé un coefficient (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial) de :

- 70% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet, lorsque le terrain supporte une construction à la date d'approbation du PLU,
- 90% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet, lorsque le terrain ne supporte pas une construction à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas où ces seuils ne sont pas respectés sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

2. Espaces libres :

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

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 4 stationnements.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération de construction. (Modification n°1)

S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m² d'espace libre.

3. Règles liées aux plantations :

Les plantations devront respecter la palette végétale d'essences locales afin de préserver l'identité paysagère du territoire. Les espèces non locales sont interdites et les espèces invasives ou celles présentant une fragilité sanitaire sont à proscrire.

Dans tous les cas, les feuillus sont à privilégier, cependant la plantation de conifères peut être autorisée.

On privilégiera l'association de végétaux caduques et persistants dans tous les travaux de plantation.

Les plantations devront, autant que possible, s'adapter aux contraintes topographiques du site dans lequel elles s'inscrivent.

Pour clôturer un terrain, les haies sont à privilégier. Les haies seront composées d'essences locales variées. La taille des haies devra s'attacher à respecter la physionomie des "haies libres", les tailles architecturées sont à éviter. Pour les distances de plantation se référer aux articles 671 et 672 du Code Civil.

4. Végétaux recommandés :

● Arbres : (Haute-tige)

Les essences à privilégier sont : platanes, chênes, frênes, ormes, tilleuls, hêtres, érables, bouleaux, catalpas, albizias, sorbiers, lagerstroemias, saules, cormiers, prunus, noyers, merisiers, acacias, cerisiers, magnolias, figuiers ou autres fruitiers...

● Arbustes :

Les essences à privilégier pour les haies notamment sont : aubépines, fusains, cornouillers, abélia, lauriers, pittosporum, arbousier, photinia, élaeagnus, millepertuis, céanothes, néfliers, cognassiers, viornes, bourdaines, noisetiers, daphnés, sureaux, saules, houx, prunelliers, buis, lilas, tamaris...

Attention, certains d'entre eux peuvent être toxiques ou allergènes. Se renseigner auprès de spécialistes.

5. Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

6. Éléments de paysage et bâtis à protéger :

Le document graphique du présent règlement identifie des éléments de paysage et bâtis prévus à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (modif n°3) devant être protégés : (Modification n°1)

Les espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.

La trame "Alignement d'arbres ou haies" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE N 14 : **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.
(*Modification n°1*)

PIECE N 2 : REGLEMENT

4.2. CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCU

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Ces espaces naturels présentent un caractère de coupure d'urbanisation tel que défini par l'article L.121.22 du Code de l'Urbanisme. (modif n°3)

Cette zone comprend :

- un secteur Ncus correspondant aux espaces dédiés aux équipements sportifs.

ARTICLE Ncu 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone dont notamment :

- Les constructions à destination d'habitation et les installations visées à l'article Ncu 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Toute création ou aménagement dans les bâtis existant ou dans leur extension de nouveau logement (à l'exception du logement des agriculteurs). (modif n°3)
- La construction d'hôtels et résidences hôtelières. (modif n°3), sauf, conformément à l'article Ncu 2, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes identifiées au document graphique, en hôtel.
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce.
- les aires de jeux et de sport et les golfs excepté en Ncus,
- Les bureaux et les entrepôts.
- Les dépôts de véhicules.
- Les décharges.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

De plus, dans les secteurs Ncus :

- les installations autres que celles liées à la pratique des sports et équipements d'accompagnement en secteur Ncus,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

ARTICLE Ncu 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés, dans la limite des règles fixées par le présent chapitre et à la condition générale de ne pas porter atteinte ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers :

- Les constructions existantes peuvent être conservée, adaptée, rénovée ou recevoir une extension limitée à 20%.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme 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), sous réserve d'appliquer les dispositions des articles Ncu 3 à Ncu 13 dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au document graphique, en hôtel (modif n°3)

Les aménagements à caractère sportif de loisir et de plein air ne créant pas de surface de plancher (modification n°1).

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que leur localisation soit impérativement déterminée par des considérations techniques.

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires :
 - à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone, dans la mesure où il s'agit d'ouvrages légers et limités ;
 - aux services publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers, ainsi que les parkings, sous réserve de leur intégration dans le site et si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques.

A condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

- Les affouillements et les exhaussements de sols liés et nécessaires :
 - au bon fonctionnement hydraulique de la zone,
 - ou aux aménagements des espaces verts et parcours constitutifs du golf dans le secteur Ncus,
 - ou à l'activité et l'exploitation agricole ou sylvicole, toujours sous réserve de ne pas porter atteinte au régime hydraulique de la zone.
 - ou au titre des impératifs techniques liés à la sécurité et rénovation du bâtiment et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour le bâti identifié au titre du patrimoine.

- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (hauteur, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des paysages.
- La création de piscine en extension de l'habitation et des hôtels

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté.

Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Dans leur partie terminale, ces voies ou chemins privés doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger. (modif n°3)

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE Ncu 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis, sauf pour les bâtiments identifiés au titre du patrimoine et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

(Modification n°1)

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe ; en l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif ; ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement, dès sa mise en place. Les dispositifs d'assainissement autonome ne sont pas autorisés en zone à risque d'inondation.

ARTICLE Ncu 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

ARTICLE Ncu 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

- pour l'extension de construction existante,
- pour assurer une continuité avec les constructions avoisinantes, (modification n°3)
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE Ncu 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 mètres au moins des limites.

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 3 mètres.

Cependant, à l'exception des balcons, (modif n°3) les saillies telles que débords de toits, 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.

Il peut être dérogé à l'ensemble des règles ci-dessus uniquement pour les bâtiments identifiés au titre du patrimoine et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE Ncu 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 entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, balcons (modif °3) 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 d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes

ARTICLE Ncu 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions est possible dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. (modif n°3)

ARTICLE Ncu 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser 9 mètres hors tout. Dans tous les cas, la hauteur du bâtiment (pignon compris) ne doit pas dépasser 7 mètres au-dessus du niveau fini de la voie ou de l'emprise publique de niveau le plus élevé.

La hauteur du niveau fini de la voirie ou de l'emprise publique est à considérer à la projection perpendiculaire de la construction sur la voirie ou l'emprise publique.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de services publics.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural. Toutefois, une hauteur d'un mètre supplémentaire maximum est autorisée uniquement pour les bâtiments identifiés au titre du patrimoine et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

PIECE N 2 : REGLEMENT**ARTICLE Ncu 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, ainsi qu'à l'ensemble des constructions et installations existantes ou nouvelles.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, aménagements ou installations, par leur situation, leur configuration, 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.

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.

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent être traités de manière qualitative. Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité architecturale et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit, les contraintes topographiques et l'intérêt architectural du bâtiment qu'elle modifie.

Il peut être dérogé à l'ensemble des règles ci-dessus pour une meilleure insertion architecturale, uniquement pour les bâtiments identifiés au titre du patrimoine et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Eléments de patrimoine identifiés :

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage, quartiers, îlots, bâtis, secteurs, espaces publics, monuments à protéger, à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme). (Modification n°1)

Tous les travaux exécutés sur un élément identifié au titre de de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent assurer leur préservation et contribuer à leur mise en valeur. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

3. Constructions existantes ou nouvelles :

Sont également à prendre en compte dans ce chapitre toute intervention architecturale telle que les restaurations, extensions, surélévations, adjonctions d'immeubles...

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent s'harmoniser avec l'existant (forme des ouvertures, pente et forme de la toiture, matériaux...).

La réalisation de constructions favorisant l'utilisation de techniques ou matériaux en lien avec le développement durable et la production d'énergies renouvelables est autorisée. Les dispositifs à énergie solaire devront être intégrés à la construction.

Toute construction doit respecter la topographie du lieu dans lequel elle s'inscrit et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

PIECE N 2 : REGLEMENT

● Matériaux et façades :

Les murs des constructions seront réalisés en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat et de couleur blanche. Si le projet le justifie, les encadrements des portes et fenêtres, les chaînages d'angles, les bandeaux et corniches et, éventuellement, les soubassements, pourront être traités en pierres (ou parement de pierres) locales.

Pour les surélévations et agrandissements, l'utilisation du bois pourra être autorisée si des raisons techniques l'y obligent. Le bois sera obligatoirement recouvert d'un enduit blanc.

Les éléments de plaquage rapportés en façade (carreaux vernissés ou de grès, plaquages de pierres étrangères à la région...), les imitations de matériaux, les matériaux plastiques sont interdits.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales". Sauf parti de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la Commune.

L'installation d'antennes paraboliques, d'appareils de type climatiseurs ou extracteurs, est autorisée en façade ou en toiture à condition que ces éléments ne soient pas visibles depuis le domaine public. L'installation pourra être refusée si de par sa situation ou son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de la construction.

● Les ouvertures :

On privilégiera les ouvertures verticales en façade (plus hautes que larges).

Les baies vitrées sont autorisées au rez-de-chaussée et en quantité limitée. Les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

● Les toitures :

On privilégiera les toitures à 2 pans. Les débords de toitures seront d'au moins 50 cm (sauf pour les parties de constructions implantées sur limite séparative).

La pente des toitures doit être voisine de 35%, une disposition différente peut être admise sous réserve d'insertion au paysage bâti proche ou pour des raisons architecturales. L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

La couverture sera constituée de tuiles en terre cuite de type "canal" ou "paysage" ou assimilées et à dominantes de rouge.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les toitures terrasses pourront être autorisées uniquement si leur surface ne dépassent pas 25 % de l'emprise de la construction. Elles devront soit avoir une vocation de terrasse et être équipées de garde-corps, soit être végétalisées et inaccessibles, dans les autres cas elles seront interdites.

Les terrasses tropéziennes (terrasses aménagées dans la toiture) sont interdites.

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

PIECE N 2 : REGLEMENT

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

● Les ouvertures dans les toitures :

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes,
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le pan de toiture)
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de la façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

Les lucarnes : elles seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements de l'étage inférieur. Elles seront d'une échelle raisonnable en regard de la toiture et de proportions en cohérence avec celle-ci et les ouvertures pré-existantes, toujours plus hautes que larges. Elles seront couvertes de tuiles.

Les châssis ou fenêtres de toit : De même que pour les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures et dans une disposition équilibrée dans le pan de toiture. Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés. Ils seront encastrés dans le pan du toit.

Les verrières ne devront pas dépasser 30 % du pan de toiture.

● Les boiseries extérieures :

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

Rouge : RAL 3003 / RAL 3011

Vert : RAL 6009 / RAL 6012

Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

Les balcons et terrasses seront équipés de barreaudage (garde-corps) traditionnels en bois, peints d'une couleur identique à la charpente, dans les RAL référencés.

La transparence y est privilégiée, et l'occultation éventuelle ne pourra s'effectuer que de l'intérieur avec des végétaux, ou par défaut avec un claustra ajouré, peint à l'identique du barreaudage, qui ne pourra dépasser la hauteur de celui-ci.

● Les menuiseries (portes, fenêtres, châssis fixes, volets, etc.) :

Pour les menuiseries, on privilégiera le bois ou le métal, l'utilisation de PVC pourra être admise en quantité limitée et à condition qu'il s'intègre au reste de l'édifice. Les menuiseries respecteront le nuancier de couleurs de Bidart. Le blanc, blanc cassé, gris-bleu ou gris anthracite (sauf RAL 7016) pourront être autorisés sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les volets roulants pourront être admis uniquement au rez-de-chaussée pour les baies vitrées. Les autres fenêtres seront équipées de volets en bois (sauf pour les lucarnes et petites ouvertures destinées à l'éclairage et l'aération de pièces secondaires type toilette et salle de bain, buanderie, cellier, cave, cuisine).

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les portes d'entrée et de service, porte ou volet de garage, volets roulants et volets bois seront obligatoirement rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (Vert : RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

- Les piscines :

Les piscines devront s'intégrer dans la topographie du terrain naturel, les piscines hors sol sont interdites. La plage et les bassins de la piscine devront être de couleur neutre (couleur pierre, sable, bois...) pour une meilleure intégration, le bleu est prohibé.

- Les abris de jardin de moins de 10 m² :

Ils pourront être en bois mais devront être peints en blanc. Les portes, volets, éléments de colombages éventuels seront rouge (RAL 3003 / RAL 3011), vert (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013).

- Les ouvrages de soutènement :

Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite en blanc, en bois ou en gabions.

4. Les clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération n°071023-08 du 23 octobre 2007.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- Clôtures par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques :
Ces clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement maçonné plein enduit en blanc, d'une hauteur maximale de 1m20, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué :

- de grillage
- de lisses horizontales ou verticales non jointives (autant de plein que de vide), en bois, en aluminium ou en PVC, de couleur rouge (RAL 3003 / RAL 3011), verte (RAL 6009 / RAL 6012) ou bleu (RAL 5011 / RAL 5013) ou éventuellement blanche.

En cas de mur bahut seul (non surmonté de claire-voie), la hauteur maximale est fixée à 1m40.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale afin d'assurer l'occultation. Par contre, tout dispositif ajouté venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique) sur une clôture existante ou à créer est interdit.

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1m60. Ils seront en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur sera identique aux boiseries extérieures de la construction ou de la clôture (voir RAL ci dessus) ou éventuellement blanche.

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les parties maçonnées devront être enduites et peintes en blanc.

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

Rouge : RAL 3003 / RAL 3011

Vert : RAL 6009 / RAL 6012

Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

(Modif n°3)

Les clôtures sont déconseillées. Le cas échéant, les clôtures à effet de transparence (grillage), en association avec la végétation sont à privilégier de même que l'absence de clôture en façade de l'espace public.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence.

Pour les unités foncières bâties seront admis :

- Clôtures par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques :

Ces clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1m20, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué de lisses horizontales ou verticales non jointive (autant de plein que de vide) ou de grillage.

En cas de mur bahut seul (non surmonté de claire voie), la hauteur maximale est fixée à 1m40.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale afin d'assurer l'occultation. Par contre, tout dispositif ajouté venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique) sur une clôture existante ou à créer est interdit. Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1m60. Ils seront en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur seront identiques aux boiseries extérieures de la construction (voir RAL ci-dessus) ou éventuellement blanc.

- Clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures seront constituées de grillage et ne pourront dépasser 1m80. Elles pourront être doublées d'une haie. (Modif n°3)

ARTICLE Ncu 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations. (Modif n°3)

ARTICLE Ncu 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surfaces bâties, en espaces extérieurs aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses non comprises dans l'emprise au sol, piscine, local technique enterré), en espaces de pleine terre et en espaces végétalisés (parties des espaces de circulation et de stationnements enherbés). (Modification n°1) (modification n°3)

1. Surface de pleine terre :

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial) de :

- 70% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet, lorsque le terrain supporte une construction à la date d'approbation du PLU,
- 90% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet, lorsque le terrain ne supporte pas une construction à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas où ces seuils ne sont pas respectés sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

2. Espaces libres :

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

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 4 stationnements.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération de construction. (Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT

S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m² d'espace libre.

3. Règles liées aux plantations :

Les plantations devront respecter la palette végétale d'essences locales afin de préserver l'identité paysagère du territoire. Les espèces non locales sont interdites et les espèces invasives ou celles présentant une fragilité sanitaire sont à proscrire.

Dans tous les cas, les feuillus sont à privilégier, cependant la plantation de conifères peut être autorisée.

On privilégiera l'association de végétaux caduques et persistants dans tous les travaux de plantation.

Les plantations devront, autant que possible, s'adapter aux contraintes topographiques du site dans lequel elles s'inscrivent.

Pour clôturer un terrain, les haies sont à privilégier. Les haies seront composées d'essences locales variées. La taille des haies devra s'attacher à respecter la physionomie des "haies libres", les tailles architecturées sont à éviter. Pour les distances de plantation se référer aux articles 671 et 672 du Code Civil.

4. Végétaux recommandés :**● Arbres : (Haute-tige)**

Les essences à privilégier sont : platanes, chênes, frênes, ormes, tilleuls, hêtres, érables, bouleaux, catalpas, albizzias, sorbiers, lagerstroemias, saules, cormiers, prunus, noyers, merisiers, acacias, cerisiers, magnolias, figuiers ou autres fruitiers...

● Arbustes :

Les essences à privilégier pour les haies notamment sont : aubépines, fusains, cornouillers, abélia, lauriers, pittosporum, arbousier, photinia, élaeagnus, millepertuis, céanothes, néfliers, cognassiers, viornes, bourdaines, noisetiers, daphnés, sureaux, saules, houx, prunelliers, buis, lilas, tamaris...

Attention, certains d'entre eux peuvent être toxiques ou allergènes. Se renseigner auprès de spécialistes.

5. Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

6. Éléments de paysage et bâtis à protéger :

Le document graphique du présent règlement identifie des éléments de paysage et bâtis prévus à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme modif n°3) devant être protégés : (Modification n°1)

Les espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.

La trame "Alignement d'arbres ou haies" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

ARTICLE Ncu 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT

4.3.CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NER

Zone naturelle à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, et, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle concerne la partie du territoire communal sur le littoral désigné par les Services de l'Etat comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme. (modif n°3)

ARTICLE Ner 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières mentionnées à l'article 2. (Modification n°1)

ARTICLE Ner 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme (modif n°3)

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

Sans objet.

ARTICLE Ner 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Pas de disposition spécifique à la zone. Sans objet. (Modification n°1)

ARTICLE Ner 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.
(Modification n°1)

ARTICLE Ner 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

PIECE N 2 : REGLEMENT

- pour l'extension de construction existante,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers,
- pour les travaux de confortation des falaises et les travaux de défense contre la mer.

ARTICLE Ner 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 mètres au moins des limites.

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 3 mètres.

Cependant, à l'exception des balcons (modif n°3) les saillies telles que débords de toits, 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.

ARTICLE Ner 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé. Sans objet. (Modification n°1)

ARTICLE Ner 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (4)

Non réglementé. Sans objet. (Modification n°1)

ARTICLE Ner 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)

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

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser 9 mètres hors tout. Dans tous les cas, la hauteur du bâtiment (pignon compris) ne doit pas dépasser 7 mètres au-dessus du niveau fini de la voie ou de l'emprise publique de niveau le plus élevé.

La hauteur du niveau fini de la voirie ou de l'emprise publique est à considérer à la projection perpendiculaire de la construction sur la voirie ou l'emprise publique.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de services publics.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

PIECE N 2 : REGLEMENT**ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, restaurations, agrandissements, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

Les boiseries extérieures telles que les volets, les portes d'entrée et de service, les portes de garage et les colombages seront impérativement peintes en rouge, vert ou bleu et devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart :

Rouge : RAL 3003 / RAL 3011

Vert : RAL 6009 / RAL 6012

Bleu : RAL 5011 / RAL 5013

(Modif n°3)

● Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et devant être protégés : (Modification n°1) (modif n°3)

- immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange.

Confortation des falaises : les travaux destinés à conforter les falaises doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement, notamment par l'aspect des parements extérieurs, notamment en maintenant essentiellement l'aspect « rocailleux », en minimisant la visibilité de structures de béton et de métal, et en favorisant le développement de végétations couvrantes sur ces derniers. Les formes droites (contreforts, ceinturages) doivent être limitées : les formes doivent restituer globalement la complexité initiale des faces vues, il en est de même pour l'insertion de cheminement et des garde-corps.

Les ouvrages de défense contre la mer : leur aspect doit être compatible avec le paysage naturel du littoral ; les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs dont l'emprise est minimale ou restituent des dispositifs « rocheux ». Les roches utilisées doivent être de nature proche des roches littorales (couleur, forme extérieure) ; les fascines éventuelles doivent être réalisées en bois.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les clôtures sont déconseillées. Le cas échéant, les clôtures végétales, la brande ou les clôtures ganivelles sont à privilégier (Modif n°3)

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence des clôtures (bois, brande, canisse ou plastique).

ARTICLE Ner 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ner 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial) de :

- 70% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet, lorsque le terrain supporte une construction à la date d'approbation du PLU,
- 90% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet, lorsque le terrain ne supporte pas une construction à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas où ces seuils ne sont pas respectés sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

Les espaces libres doivent être entretenus en conservant le maximum de végétaux en place ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et devant être protégés : (Modification n°1) (modif n°3)

- Espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

Végétaux recommandés :**Arbres : (Haute-tige)**

Les essences à privilégier sont : platanes, chênes, frênes, ormes, tilleuls, hêtres, érables, bouleaux, catalpas, albizzias, sorbiers, lagerstroemias, saules, cormiers, prunus, noyers, merisiers, acacias, cerisiers, magnolias, figuiers ou autres fruitiers...

Arbustes :

Les essences à privilégier pour les haies notamment sont : aubépines, fusains, cornouillers, abélia, lauriers, pittosporum, arbousier, photinia, élaeagnus, millepertuis, céanothes, néfliers, cognassiers, viornes, bourdaines, noisetiers, daphnés, sureaux, saules, houx, prunelliers, buis, lilas, tamaris...

Attention, certains d'entre eux peuvent être toxiques ou allergènes. Se renseigner auprès de spécialistes.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Végétaux à proscrire :

Les plantes invasives suivantes sont prosrites : l'herbe de la pampa, le baccharis à feuilles d'arroche, le buddleia du père David (ou arbre à papillon), la jussie à grandes fleurs, la renouée du japon, le robinier faux-acacia.

Confortation des falaises : les dispositifs de confortation doivent être conçus pour favoriser le développement de végétations couvrantes et grimpantes en tout ou partie, sur ces derniers (réserves de terre, anfractuosités suffisantes, dispositif pour régénérer le lichen). (Modif n°3)

Les ouvrages de défense contre la mer : lorsqu'elles sont maçonnées, les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs permettant la régénération végétale totale ou partielle sur les parties non immergées.

ARTICLE Ner 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

PIECE N 2 : REGLEMENT

4.4. CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NK

Cette zone correspond à l'emprise des terrains affectés à l'hébergement hôtelier de plein air.

Cette zone comprend :

- un secteur NKa, dans lequel est interdite l'implantation de tout nouveau mode d'hébergement,
- un secteur NKer dans lequel ne sont autorisés que les terrains aménagés de camping.

ARTICLE Nk 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, destinée à l'hébergement hôtelier de plein air, ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions et les installations visées à l'article Nk 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie.
- Les bureaux et les entrepôts.
- Les créations ou extensions d'installations classées.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*Modification n°1*)

Est de plus interdit, *dans le secteur NKa*, l'implantation de tout nouveau mode d'hébergement.

Dans le secteur NKer sont également interdites :

- Les constructions destinées aux commerces, sauf celles liées à l'exploitation d'un camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise (art. R.123-11-b) :
 - Zone de falaise à risque avéré

Toutes constructions et installations autres que :

- les aménagements destinés à la confortation des falaises et aux défenses contre la mer, tels que terrassements, soutènements et, à cette occasion les cheminements et aménagements paysagers.
- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.
- les travaux de ravalement ou ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, sans changement de destination.
- Zone de falaise à risque éventuel

PIECE N 2 : REGLEMENT

Toutes constructions et installations autres que les aménagements cités à l'alinéa précédent et qui ne répondent pas aux conditions visées à l'article 2.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdite par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

ARTICLE Nk 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Excepté dans le secteur NKer, sont admises aux conditions particulières suivantes :

- Les habitations légères de loisirs, dans les limites de l'article R 111-32 du code de l'urbanisme,
- S'ils sont strictement liés à l'exploitation du camping :
 - Les équipements communs,
 - Les constructions à destination commerciale et d'habitation de gardiennage et de fonction,
 - Les aménagements et équipements ludiques et de loisir.
- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration dans le site.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

Dans le secteur NKer, sont autorisés aux conditions particulières suivantes :

- Les aménagements liés à la défense de la côte contre la mer et à la confortation des falaises,
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers, les ouvrages enterrés nécessaires à l'assainissement communal,
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentées, ni bitumées, 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,
- 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,

PIECE N 2 : REGLEMENT

- Sauf dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise (art.R.123-11-b) :
 - Dans les terrains de camping et camps de vacances autorisés à la date d'approbation du P.L.U., seuls sont admis les hébergements temporaires ainsi que les travaux d'entretien ou de réfection.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments du 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 L341-1 et L341-2 du code de l'environnement.
- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (hauteur, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des paysages.
- Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise (art.R.123-11-b) :
 - Zone de falaise à risque éventuel

La réfection et l'extension limitée des bâtiments existants, autorisées dans la zone, sous la condition qu'une étude géotechnique, fournie aux frais du demandeur, garantisse la stabilité des constructions et installations sollicitées.

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Dans leur partie terminale, ces voies doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE Nk 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

Modalités de calcul :

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

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

PIECE N 2 : REGLEMENT

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

Possibilité d'infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

(Modification n°1)

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.
(Modification n°1)

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Nk 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

ARTICLE Nk 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

- pour l'extension de construction existante,

PIECE N 2 : REGLEMENT

- pour assurer une continuité avec les constructions avoisinantes,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers.

ARTICLE Nk 7 : *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins des limites.

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 3 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, 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.

ARTICLE Nk 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 entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, 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 d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Nk 9 : *EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE Nk 10 : *HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

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

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence, ne peut dépasser :

- pour les bâtiments d'accueil et de services : 7 mètres en façade (pignon compris) et 9 mètres hors tout,
- pour les bâtiments destinés à l'hébergement : 6 mètres hors tout.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

PIECE N 2 : REGLEMENT

ARTICLE Nk 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

Les habitations légères de loisirs devront respecter les caractéristiques architecturales locales et notamment :

- La toiture sera à deux pentes et couverte en tuiles à dominante rouge.
- Les menuiseries seront peintes selon le nuancier de couleurs.
- Les façades seront dans un ton blanc.

Les nouveaux aménagements s'accompagneront d'une étude paysagère afin de :

- Limiter l'impact visuel des installations.
- Répartir les emplacements au sein d'une trame paysagère.
- Assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs.

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être parfaitement intégrée dans le site et sur le bâtiment.

Panneaux installés sur toiture en pente :

Lorsqu'ils sont implantés sur toiture en pente, les panneaux devront :

- présenter une inclinaison identique à celle de la toiture ;
- ne pas dépasser 10 cm de saillie par rapport au pan de toiture ;
- présenter une couleur parfaitement uniforme (panneau + encadrement). Pour ce faire, il convient de privilégier les panneaux monocristallins).

Il ne sera autorisé qu'une zone d'installation de panneaux par pan de toiture. La zone devra présenter une forme géométrique régulière, type carré ou rectangle, les formes en U, en O, en L, en T étant prohibées. Si la présence de cheminée, de fenêtre de toit ou d'élément technique nécessite de morceler le dispositif, une deuxième zone d'installation de panneaux pourra être admise sur un même pan de toit. Celle-ci devra être suffisamment éloignée de la première (au moins 1,50m). Sa disposition par rapport à la première devra être envisagée afin de présenter la meilleure intégration visuelle possible. Les prescriptions de formes mentionnées précédemment lui sont également imposables.

La surface des panneaux solaires sera quantifiée afin d'assurer la meilleure intégration possible.

La structure supportant les panneaux ne devra pas déborder de ceux-ci.

Enfin, l'installation de panneaux n'est pas autorisée sur les lucarnes ou sur les chiens-assis.

Panneaux installés sur toiture plate :

Lorsqu'ils sont installés sur toiture plate, les panneaux pourront être fixés sur des châssis en surélévation s'ils sont masqués par un acrotère. Dans le cas contraire, ils devront impérativement être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 10 cm de saillie.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- *Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques*

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour l'ensemble du terrain, une unité d'aspect.

PIECE N 2 : REGLEMENT

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40 m.

- *Clôtures sur limites séparatives*

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite. Sont exclus les dispositifs rapportés sur les clôtures (bois, brande, canisse ou plastique).

Les clôtures sur le pourtour du terrain de camping seront doublées par des haies arbustives destinées à masquer les installations.

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE Nk 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

Pour l'application de la présente règle, il est exigé sur l'unité foncière :

- pour les locaux d'hébergement, une place par chambre, emplacement de camping ou caravane,
- l'aménagement d'un parking de nuit.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

ARTICLE Nk 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (Modification n°1).

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (ouvrages de compensation compris).

Les surfaces aménagées semi-perméables (allées en gravier/concassé, dalles alvéolaires enherbées,) ne constituent pas de l'espace de pleine terre. De même, les terrasses en lames ajourées sur sol nu ne constituent pas de l'espace de pleine terre

Il est fixé un coefficient de 60% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière du projet (hors secteur d'application au cas par cas du Plan du zonage pluvial). Dans le cas où ce seuil n'est pas respecté sur le terrain d'assiette du projet à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre existant doit être maintenu ou augmenté.

PIECE N 2 : REGLEMENT

Les constructions et installations devront s'intégrer dans un aménagement paysager de nature à limiter l'impact visuel depuis les terrains alentour et les voies publiques.

L'étude paysagère prévue à l'article Nk 11 doit permettre d'apprécier la qualité de l'aménagement paysager du terrain et son insertion dans son environnement.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

La conservation des arbres à haute tige ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération d'aménagement (*Modification n°1*).

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa : (*Modification n°1*).

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

ARTICLE Nk 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014. (*Modification n°1*)



PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC DECLARATION DE PROJET DE CONSTRUCTION ZONE « ALDAKETA »

PIECE N°4 : TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

REVISION GENERALE APPROUVEE LE 16 DECEMBRE 2011
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 ADOPTEE LE 20 DECEMBRE 2013
MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 10 JUIN 2015
REVISION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 13 AVRIL 2016

Mise en compatibilité du P.L.U. avec déclaration de projet de construction Zone « Aldaketa » approuvée le 21 décembre 2016

MODIFICATION N°3 APPROUVEE LE 15 juin 2024

MODIFICATION N°4 APPROUVEE LE 23 juin 2025

COMMUNE DE BIDART

n° de l'emplacement	Désignation de l'opération	Collectivité attributaire
①	Elargissement de la route RD n°810 (emprise telle que figurée au plan)	Département
②	Elargissement de la RD855 (plateforme 14m)	Département
③	Elargissement de la RD255 (plateforme 14m)	Département
④	Elargissement de la RD355 (plateforme 12m)	Département
⑤	Elargissement de la RD455 (plateforme 12m)	Département
⑦	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
⑧	Elargissement de voie (5m à partir de l'axe)	Commune
⑨	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
⑩	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
⑪	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
⑫	Elargissement de voie (plateforme 6.5m)	Commune
⑬	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
⑭	Création passage piétons (emprise 3m)	Commune
⑮	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
⑯	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
⑱	Création de voie (plateforme 14m)	Commune
⑲	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
⑳	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉑	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉒	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉓	Elargissement de voie (5m à partir de l'axe)	Commune
㉔	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉕	Elargissement de voie (plateforme 12m)	Commune
㉖	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉗	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉘	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉙	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉚	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉛	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉜	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉝	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune
㉞	Création de carrefour aménagé	Commune
㉟	Création de carrefour aménagé	Commune
㊱	Elargissement de l'emprise de l'autoroute A63	Etat

40	Extension de la station d'épuration et création d'un bassin de retenue	Commune
41	Bassin d'épandage	Commune
42	Bassin et poste de relèvement assainissement	Commune
45	Création d'un cheminement piéton (emprise de 705m²)	Commune
47	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
48	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
49	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
50	Création d'un cheminement piéton (emprise de 10 m)	Commune
52	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
54	Elargissement de voie (emprise de 1m50 de chaque côté de la voie existante)	Commune
55	Préservation d'un belvédère existant (3314m²)	Commune
56	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
57	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
58	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
59	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
60	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
62	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
63	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
67	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
71	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
72	Création de voie (emprise de 10m)	Commune
73	Création d'un cheminement piéton (emprise de 5m)	Commune
74	Création d'un cheminement piéton (emprise de 5m)	Commune
75	Création d'un cheminement piéton (emprise de 5m)	Commune

77	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
78	Création de voie (emprise de 10m)	Commune
79	Création de voie (emprise de 1349m ²)	Commune
80	Création de voie (emprise de 1020m ²)	Commune
81	Création de voie (emprise de 10m)	Commune
82	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
83	Elargissement de voie (de 1m supplémentaire)	Commune
85	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune
86	Création d'un cheminement piéton (emprise de 653m ²)	Commune
87	Création d'un carrefour aménagé (18 m de diamètre)	Commune
88	Amélioration du virage (emprise de 1405m ²)	Commune
89	Amélioration des cheminements piétons à proximité de la RD 810 (emprise de 375 m ²)	Commune
90	Création d'un giratoire de 25m de rayon	Département
91	Elargissement de voie (de 2m supplémentaire)	Commune
92	Renaturation du terrain, à vocation de loisir et de détente (emprise de 19625 m ²)	SIAZIM
93	Création d'un espace de maraîchage et de pâturage (emprise de 41857 m ²)	Commune
94	Prolongement du chemin rural Mikelanto (emprise de 706 m ²)	Commune