

# Plan Local d'Urbanisme

## P.L.U. COMMUNE de GUICHE

### 3a

# REGLEMENT

*Dossier d'Approbation du P.L.U.*

P.L.U.	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	ENQUETE PUBLIQUE le	APPROUVE le
<b>ELABORATION</b>	<b>06/07/2001</b>	<b>31/03/2003</b>	<b>06/02/2004</b>	<b>7 Septembre au 8 Octobre 2004</b>	<b>01/07/ 2005</b>
<b>Etudié par :</b> A. VANEI-DULUC architecte-urbaniste - BAYONNE « ZEPHIR Environnement » - LABENNE			<b>Conduite d'étude:</b> Direction Départementale de l'Equipeement des Pyrénées-Atlantiques.		
<b>MODIFICATION</b>	<b>PRESCRITE LE 06/09/2016</b>		<b>APPROUVE LE 16/03/2019</b>	Agence Publique de Gestion Locale – Maison des communes - PAU	
<b>MODIFICATION N°2</b>	<b>ENGAGEE LE 19/11/2024</b>		<b>APPROUVE LE 27/09/2025</b>	Agence Publique de Gestion Locale – Maison des communes - PAU	

## TABLE DES MATIERES DU REGLEMENT

Page :

<b>PREAMBULE</b>		<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>		<b>10</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - U</b>		<b>12</b>
<b>ZONE UA</b>	Zone urbaine dense, bâtie en continu	
<b>ZONE UD</b>	Zone urbaine à faible densité Bâti en discontinu	
Secteur UDD	Secteur d'assainissement individuel	
<b>ZONE UY</b>	Zone d'activités incompatibles avec l'habitat	
Secteur UYd	Secteur d'assainissement autonome	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - ZONE AU</b>		<b>41</b>
<b>ZONE 1AU</b>	Zone à urbaniser simple	
Secteur 1AUb	Secteur périphérique des bourgs	
Secteur 1AUe	Secteur réservé aux équipements	
Secteur 1AUm	Secteur réservé aux maisons d'habitations	
Secteur 1AUy	Secteur réservé aux activités	
<b>ZONE 2AU</b>	Zone à urbaniser stricte	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - ZONE A</b>		<b>58</b>
<b>ZONE A</b>	Zone agricole	
Secteur Aa	Secteur où ne sont pas autorisés la construction de bâtiments	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES - ZONE N</b>		<b>68</b>
<b>ZONE N</b>	Zone naturelle stricte	
Secteur NI	Secteur destiné aux activités de loisir	

## P R E A M B U L E

### CODE DE L'URBANISME

Articles R.123-4 « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. »

U	zone urbaine
AU	zone à urbaniser
A	zone agricole
N	zone naturelle

### DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE GUICHE

UA :	zone urbaine dense, bâti continu du village
UD :	zone urbaine à faible densité formée de bâti en discontinu
UY :	zone d'activité
1AU :	à urbaniser
2AU :	à urbaniser différé
A :	agricole
	naturel

N :

Indices : a

b	Périphérie du bourg
c	
d	Secteur à dimension parcellaire déterminée pour l'exécution de l'assainissement autonome
e	Equipements
f	
g	
h	
l	Loisir
r	
p	
m	Maison d'habitation
t	
y	activités

**REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE P.L.U.**

		<b>Intitulé P.L.U.</b>
Article		Caractère de la zone
<b>1</b>		OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
<b>2</b>		OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
<b>3</b>		CONIDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
<b>4</b>		CO NDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
<b>5</b>		SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLES EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LA TRADITION OU LE PATRIMOINE
<b>6</b>	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<b>7</b>	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b>	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
<b>8</b>		- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
<b>9</b>		- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
<b>10</b>		HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
<b>11</b>		- ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE)
<b>12</b>		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
<b>13</b>		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
<b>14</b>		- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

## 1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL –

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- **les constructions**, à destination de :
  1. *habitation*,
  2. *hébergement hôtelier*
  3. *bureaux*
  4. *commerce*
  5. *artisanat*
  6. *industrie*
  7. *exploitation agricole ou forestière*
  8. *fonction d'entrepôt*
  9. *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*
- **les ouvrages et travaux soumis à déclaration**,
- **les démolitions**,
- **les lotissements**,
- **les installations classées**,
- **les carrières**,
- **les terrains de camping**,
- **le stationnement des caravanes**,
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol**,
- **les clôtures**,
- **les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.**

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excèdent deux mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments, sont soumis aux dispositions de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976.

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

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

## **2-LE TERRAIN –**

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

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

## **3 - LES DIVISIONS FONCIERES –**

Une unité foncière peut être divisée. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Cette définition s'applique sous réserve de dispositions prévues aux articles R.315-1 et R.315-2 du Code de l'Urbanisme.

Les divisions résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

Les documents, et notamment les cahiers des charges, concernant les lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à l'article L.315-3 ou 4 du Code de l'Urbanisme, mais les modifications doivent être compatibles avec les dispositions du présent règlement.

## **4 - LES HABITATIONS –**

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus de un bâtiment à usage de logement sur une unité foncière, ou sur des unités foncières contiguës on se trouve en présence d'un groupe de logements au sens du présent règlement.

Un groupe de logements peut s'accompagner d'une division foncière (article R421-7-1 du Code de l'urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R.444 du Code de l'Urbanisme.

## **5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -**

Sans objet.

## **6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT –**

**6-1 - La superficie d'une unité foncière** supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

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

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

**6-2 - Des terrains peuvent être classés comme espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

### **6-3 - Plantations remarquables**

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « plantations remarquables », les végétaux ponctuels ou regroupés, les alignements d'arbres, figurés au plan graphique sont à maintenir ou à créer, en application de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme.

Les « plantations remarquables » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ces plantations.

La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

### **6-4 – Espaces libres**

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation, en application de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme.

**6-5 - Des marges de reculement** peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but:

- de protéger les riverains contre les nuisances,

- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles.

Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

**6-6 – Le stationnement**, en général les dimensions minimales des places sont les suivantes :

A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 6,00 m

A.2. Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 4,00 m

A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,00 m
- dégagement 3,00 m

Les places pour personnes handicapées auront une largeur de 3m30.

## **7 - LA VOIRIE ET LES ACCES –**

**7-1** - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir la Subdivision de l'Équipement pour les voies nationales, le Conseil Général pour les voies départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

**7-2** - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

## **8 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -**

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et à la Mairie.

## **9 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –**

La prise en compte et la préservation des paysages sont réalisés conformément à l'application de la loi paysage du 8 janvier 1993.

Les articles 11 et 13 du règlement de P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles de protection des paysages

## **10- OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL –**

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichage, installation classée...

- Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).
- Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
  - elle doit avoir une fonction collective,
  - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
  - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères permettent de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

## **11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -**

Les nuisances dues aux activités agricoles s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités. (Article L.122-16 du Code de la Construction).

## TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT-**

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

### **ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL-**

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables :

- 1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R.126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.
- 3 - Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
  - les périmètres sensibles,
  - les zones d'aménagement différé.
  - les zones où s'applique le droit de préemption urbain
 Dans les zones d'aménagement concerté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.
- 4 - La Loi dite « Loi Paysage » : loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- 5 - La loi n° 95-101 du 02/02/1995 : l'article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.
- 6 - Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les colotis.
- 7 - La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

**Dispositions générales**

### ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES-

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Par ailleurs, les documents graphiques délimitent, en bordure de certains axes :

- **Des secteurs soumis à des nuisances de bruit**, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département des Pyrénées Atlantiques, selon l'arrêté préfectoral du 9 juin 1999, sont reportées sur le document graphique des annexes.
- **Des marges de reculement de 75 mètres et de 100 mètres** de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (RN, RD) et des autoroutes, en application de l'article 52 de la loi du 02/02/1995 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Il détermine également :

#### **Des emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

#### **Des espaces boisés classés (E.B.C.) :**

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques des zonages et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

### ARTICLE 4- DEROGATIONS-

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux articles 3 à 13 du règlement rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La Commission Départementale des Sites et de l'Environnement peut être consultée dans les matières où elle a reçu délégation.

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

## **Dispositions générales**

**Zone UA**

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées (le Bourg et la Bourgade) est principalement destinée à la conservation des ensembles urbains et à la construction en ordre continu ou rapproché pour les logements, commerces et bureaux.

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

#### ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### *Rappels*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **les constructions**, à destination de :
  - *industrie*
  - *exploitation agricole ou forestière*
  - *fonction d'entrepôt*
- **les installations classées**,
- **les carrières**,
- **les terrains de camping**,
- **le stationnement des caravanes**,
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol, non liés aux constructions admises.**

#### ARTICLE UA 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de petits ronds verts, en application de l'article L123-1-7 du C.U., les constructions sont interdites, sauf :

- les bâtiments annexes à condition que l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU et que la hauteur de la construction mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction (et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de l'annexe) et l'égout du toit, ne dépasse pas 4 mètres.
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher.

Toute opération faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme créant ou portant à 6 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ou sur une « opération d'aménagement d'ensemble » tel que définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ou sur les divisions foncières en vue de lotir, devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale<sup>1</sup>. Le nombre de logements aidés à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche :

- toute opération de 6 logements ou plus devra compter un taux minimum de 30 % de logements sociaux, dont au maximum 1/3 de ces logements sociaux pouvant être en accession sociale.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –**

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

*Une attestation notariée précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain est exigée lors du dépôt de permis de construire.*

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

*Une attestation notariée précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain est exigée lors du dépôt du permis de construire.*

<sup>1</sup> Sont considérés comme logements en accession sociale :

- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit

Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

### 1 -Eau -

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

### 2 -Assainissement -

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

En cas d'impossibilité de raccordement immédiat, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel, compatibles avec le réseau projeté pour permettre leur raccordement ultérieur. Pour les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### 3- Eau pluviale

#### 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'écêtement de la pluie de 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

#### Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

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

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

### Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

### Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

### Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, 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 à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

### Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum 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 :

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

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

### Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

### Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

#### **4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)**

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986 seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisation.

### **ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

**Les constructions sont implantées à l'alignement.** Un recul peut toutefois être accepté ou imposé :

- s'il contribue à une meilleure architecture,
- s'il permet de sauvegarder des arbres
- s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme. si des considérations techniques le justifient.

**Les encorbellements et les colombages** pourront être admis s'ils participent à une meilleure architecture et s'ils ne portent pas atteinte à la sécurité publique, le cumul des saillies ne pouvant excéder 0,80 m pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0,30 m par niveau.

**Les saillies de balcons** (ouverts et non clos) et de toitures sont admises dans la limite de 1,50m et du respect des gabarits de circulation s'il y a lieu.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre.

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

#### **1- Les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière.**

Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si elles permettent la création de passages piétons ou si la configuration de la parcelle l'impose.

## **2- Implantation par rapport aux limites latérales.**

- Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 m au moins de la limite dans le cas d'interruption de façade.
- Cependant, lorsque la limite latérale constitue une limite de zone : tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3m. Elles sont implantées sur la limite latérale ou à 2 m au moins de cette limite.

## **3- Implantation par rapport aux limites non latérales**

Tout point des constructions est éloigné de la limite non latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Les constructions sont implantées sur la limite non latérale ou à 2 m au moins de cette limite. Les règles définies au paragraphe 2 ne s'appliquent pas dans la bande de 15 m de profondeur à partir de la marge de reculement ou de l'alignement.

Dans tous les cas définis aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone.

**4-** Un dépassement maximum de 1 m de la hauteur peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

**5-** Le long des cours d'eau, une marge de recul de 4 m à partir des berges est imposée.

**6-** Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes 1 à 4 cidessus peut être acceptée pour :

- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- pour les ouvrages souterrains
- la reconstruction reprenant le gabarit existant au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Après sinistre, pour la reconstruction.

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

Il n'est pas fixé de règles

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS–**

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS –

- 1- Hauteur relative : La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement, de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé. ( $H < \text{ou} = L$ )
- 2- La hauteur d'une construction ne peut excéder **deux niveaux superposés au dessus du rez de chaussée (R+1+combles), soit 7,00 mètre à l'égout du toit**. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel le plus bas, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de un mètre en-dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte. La surface habitable en mansarde est considérée comme un étage plein.
- 3- Pour l'application du paragraphe 1 ci-dessus aux unités foncière situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une largeur au plus égale à la profondeur du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec un maximum de 17 m.
- 4- Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 et 3 ci-dessus peuvent être acceptées:
  - dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celles-ci sont plus élevées.
  - dans la limite de quatre mètres pour les pignons implantés à l'alignement, avec application de la clause la plus favorable.
  - Pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques.
  - L'aménagement, la restauration des constructions existantes, au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
  - La reconstruction reprenant le gabarit existant au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, après sinistre,
- 6- Lorsqu'une construction existante est démolie et remplacée ou est modifiée par surélévation, une hauteur supérieure à l'existant avant démolition ou modification peut être interdite pour des raisons patrimoniale, esthétique ou historique ou pour préserver une perspective ou l'harmonie d'une continuité urbaine.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. **Bâti traditionnel restauré** : L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La maçonnerie :

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

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle NHL, de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

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

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

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

Les couvertures :

Les immeubles dotés de couvertures de tuiles canal doivent être restaurés, entretenus et modifiés avec ce même dispositif.

La réparation ou la restitution des couvrements des constructions qui seraient couverts, en tuiles à emboîtement (type tuiles mécanique), dès leur origine, est autorisée.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront de préférence maintenues, entretenues ou créées de préférence par des menuiseries en bois. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit; elles seront peintes.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les murs de clôture :

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

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

Les murs traditionnels moellonnés doivent être préservés ou peuvent être reconstitués ou complétés.

Les détails

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

Couleurs**Maçonnerie des façades**

Les enduits et badigeons doivent être blanc.

### **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries des fenêtres seront peintes. Les boiseries extérieures seront peintes en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040).

### **3. Constructions neuves et extensions des constructions existantes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

#### Volumes :

Outre l'application des articles 6, 7, 8 et 10, le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain notamment par la simplicité du volume, d'un seul tenant.

Les toitures seront en général à 2 ou 4 pentes.

L'orientation privilégiée du faitage sera Est-Ouest, toutefois lorsque la maison sera implantée sur une crête principale, les pignons seront de préférence disposés perpendiculairement à la ligne de crête.

Les ouvertures seront principalement sur les façades Est et Sud.

#### Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné. Les colombages et encorbellements traditionnels peuvent être admis sur toutes les façades exceptées celles orientées vers l'Ouest.

Maçonnerie : Les murs seront blancs. Les parties réalisées en pierre grise dite « de Bidache » ne devront pas être peintes.

Couvertures : Les toitures seront couvertes en tuiles canal ou similaire de différents tons mélangés. La pente des couvertures devra être comprise entre 35 à 45%.

Les toitures dites « à la Mansard » sont interdites. Les débords de toit seront au minimum de 50 cm.

Pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions, les toit-terrasses sont autorisés pour les volumes de constructions secondaires attenants au bâtiment principal. Dans tous les cas, les toit-terrasses ne doivent pas couvrir plus de 25% de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Un volume secondaire s'entend comme une construction attenante au bâtiment principal et dont l'emprise au sol est moins importante que ce dernier (garage, salle de jeux, ...).

Menuiseries extérieures : Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, ou de même couleur que les boiseries de la construction (voir teintes possibles ci-après). Au moins 50% du nombre d'ouvertures de l'ensemble du bâtiment (non compris les portes de garage et d'entrée), doit être couvert par des contre vents en bois (ou qui en ont l'aspect). Les contre vents en bois (ou qui en ont l'aspect) sont imposés sur les ouvertures visibles depuis l'espace public. Les volets, les portes et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture, pannes, chevrons, bandeaux, avant-toits...) doivent être peints en rouge basque

(RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries ou rester en zinc brut. Les descentes seront peintes de la couleur des boiseries ou en blanc comme les murs ou rester en zinc brut.

Les volets roulants sont autorisés et devront être de même couleur que les contre vents en bois. Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures, afin de préserver une harmonie de façades.

#### Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. □□ Dans les zones inondables, les clôtures seront ajourées sur la totalité de leur surface.

#### a - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder **2,00** mètres.

#### b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,60** mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts hauteur 1m20 maxi, surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT –**

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

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

#### **Habitations, hôtels, restaurants :**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement, par chambre d'hôtel, ou par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

#### **Commerces et bureaux :**

Une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente et une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Dans tous les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

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

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL –***

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

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

*Il est distingué,*

- *Le secteur **UDd** correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé et le minimum parcellaire correspondant globalement à l'espace nécessaire pour l'écoulement, l'infiltration ou l'épandage.*

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

*Rappel*

- *les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.*
- *l'édification des clôtures est soumise à autorisation*
- *les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme*

### ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits en zone UD :

- **les constructions**, à destination de :
  - *industrie*
  - *exploitation agricole ou forestière*
- **les carrières**,
- **les terrains de camping**,
- **le stationnement des caravanes**,
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol**,

De plus, les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits en secteurs UD et UDd

- **Les installations classées**

## ARTICLE UD 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- b. Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
- c. Les démolitions peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf :

- les bâtiments annexes à condition que l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU et que la hauteur de la construction mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction (et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de l'annexe) et l'égout du toit, ne dépasse pas 4 mètres. aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés.

Toute opération faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme créant ou portant à 6 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ou sur une « opération d'aménagement d'ensemble » tel que définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ou sur les divisions foncières en vue de lotir, devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale<sup>2</sup>. Le nombre de logements aidés à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche :

- toute opération de 6 logements ou plus devra compter un taux minimum de 30 % de logements sociaux, dont au maximum 1/3 de ces logements sociaux pouvant être en accession sociale.

<sup>2</sup> Sont considérés comme logements en accession sociale :

- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit

Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UD 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Une attestation notariée précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain est exigée pour le dépôt du permis de construire.*

- 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....
- la largeur minimum de la chaussée doit être de quatre mètres, toutefois si la longueur de la voie est inférieure à 20 mètres, la largeur de la chaussée peut être réduite à trois mètres
- les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie. Un recul de 5m pourra être exigé.
- les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour, (voir schémas en annexe).
- l'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

**ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

*Une attestation notariée précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain est exigée lors du dépôt du permis de construire.*

**1- Eau -**

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

**2 - Assainissement-**

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

En cas d'impossibilité de raccordement immédiat, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel, compatibles avec le réseau projeté pour permettre leur raccordement ultérieur. Pour les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### 3- Eau pluviale

#### 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 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

#### Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

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

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

#### Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

#### Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

#### Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, 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 à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum 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 :

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

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

#### **4– Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)**

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986 seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisation.

## **ARTICLE UD 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE UD 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en priorité dans une bande de 25,00 m à partir de l'alignement. Les constructions peuvent être prolongées au delà,

- si les 2/3 de leur emprise bâtie se situe déjà dans la bande des 25m
- ou
- pour l'extension des constructions déjà implantées, en tout ou partie au delà de 25,00 de l'alignement.

Elles peuvent être implantées en dehors de la zone de 25,00m, pour des considérations techniques justifiées par la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes à l'habitation (garages, appentis, abris de jardins) et aux installations sportives et de plein air.

## **ARTICLE UD 7 – L'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 3 m, avec un minimum de deux mètres.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

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

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 4 m au moins de la berge du cours d'eau.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre

## **ARTICLE UD 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles

## **ARTICLE UD 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur **Udd**, l'emprise des constructions est limitée à **30%** de la surface du terrain. De plus l'unité foncière ne doit pas être imperméabilisée par les aménagements et la construction sur plus de 40% du terrain.

## ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder **deux niveaux superposés au dessus du rez de chaussée (R+1+combles), soit 7,00 mètre à l'égout du toit.** Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel le plus bas, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de un mètre en dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

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

### La maçonnerie

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

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle NHL, de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

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

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

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

### Les couvertures

Les immeubles dotés de couvertures de tuiles canal doivent être restaurés, entretenus et modifiés avec ce même dispositif.

La réparation ou la restitution des couvrements des constructions qui seraient couverts, en tuiles à emboîtement (type tuiles mécanique), dès leur origine, est autorisée.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

#### Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois. Les menuiseries des fenêtres seront peintes. Les boiseries extérieures seront peintes en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

#### Les murs de clôture

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

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

Les murs traditionnels moellonnés doivent être préservés ou peuvent être reconstitués ou complétés.

#### Les détails,

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

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

#### Couleurs

##### **Maçonnerie des façades**

Les enduits et badigeons doivent être en harmonie avec le ton de la pierre locale

##### **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries des fenêtres seront peintes. Les boiseries extérieures seront peintes en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040).

### **3 - Constructions neuves et extension des constructions existantes :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

#### Volumes :

Outre l'application des articles 6, 7, 8 et 10, le mode d'implantation des volumes bâtis de l'habitat doit s'inscrire dans la continuité du système urbain notamment par la simplicité du volume, d'un seul tenant.

Les toitures seront en général à 2 ou 4 pentes.

L'orientation privilégiée du faîtage sera Est-Ouest, toutefois lorsque la maison sera implantée sur une crête principale, les pignons seront de préférence disposés perpendiculairement à la ligne de crête.

Les ouvertures seront principalement sur les façades Est et Sud.

#### Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné. Les colombages et encorbellements traditionnels peuvent être admis sur toutes les façades exceptées celles orientées vers l'Ouest.

Maçonnerie : Les murs seront blancs. Les parties réalisées en pierre grise dite « de Bidache » ne devront pas être peintes.

Couvertures : Les toitures seront couvertes en tuiles canal ou similaire de différents tons mélangés. La pente des couvertures obliques devra être comprise entre 35 à 45%. Les toitures dites « à la Mansard » sont interdites.

Pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions, les toit-terrasses sont autorisés pour les volumes de constructions secondaires attenants au bâtiment principal. Dans tous les cas, les toit-terrasses ne doivent pas couvrir plus de 25% de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Un volume secondaire s'entend comme une construction attenante au bâtiment principal et dont l'emprise au sol est moins importante que ce dernier (garage, salle de jeux, ...).

Menuiseries extérieures : Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, ou de même couleur que les boiseries de la construction (voir teintes possibles ci-après). Au moins 50% du nombre d'ouvertures de l'ensemble du bâtiment (non compris les portes de garage et d'entrée), doit être couvert par des contre vents en bois (ou qui en ont l'aspect). Les contre vents en bois (ou qui en ont l'aspect) sont imposés sur les ouvertures visibles depuis l'espace public. Les volets, les portes et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture, pannes, chevrons, bandeaux, avant-toits...) doivent être peints en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries ou rester en zinc brut. Les descentes seront peintes de la couleur des boiseries ou en blanc comme les murs ou rester en zinc brut.

Les volets roulants sont autorisés et devront être de même couleur que les contre vents en bois. Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures, afin de préserver une harmonie de façades.

#### Clôtures:

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones inondables, les clôtures seront ajourées sur les 2/3 au moins de leur surface.

**a - clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder **2,00** mètres.

**b - clôtures sur l'espace public :**

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,60** mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre. Le Mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

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

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 1,20 mètres.

Sont interdites, en particulier :

- Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton).
- Les palplanches en béton
- Les clôtures, portes et portails en polyester

## **ARTICLE UD 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il sera exigé une place par logement,
- pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 4 aires de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> utiles (ou de vente) ;
- pour les constructions à usage artisanal : 2 aires de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> utiles ;
- pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les bars, restaurants : 1,5 aires pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les établissements de soin, les cliniques, cures, foyers, 1 aire pour 5 chambres.
- pour les bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle.

### **ARTICLE UD 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existents sur le terrain ou à proximité.

Les terrains classés "espace boisé à conserver" sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

Les alignements d'arbres figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

### ***SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UD 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE UY

**Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal ou industriel.**

*Il est distingué,*

- *Le secteur **UYd** correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé et le minimum parcellaire correspondant globalement à l'espace nécessaire pour l'écoulement, l'infiltration ou l'épandage.*

*Une trame spécifique correspond aux zones situées dans le P.P.R.I. qui présente des risques liées aux inondations.*

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -</b>
--

### ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1 - Rappels -

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique

Les modes suivants sont interdits :

- **les constructions**, à destination de :
  - *habitation, autre que celle du gardien*
  - *hébergement hôtelier*
  - *exploitation agricole ou forestière*
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**

## **ARTICLE UY 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan, en application de l'article L123-1-7 du C.U., par une trame de ronds, les constructions sont interdites, sauf

- les bâtiments annexes à condition que l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU et que la hauteur de la construction mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction (et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de l'annexe) et l'égout du toit, ne dépasse pas 4 mètres. aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

Les secteurs couverts , sur le plan de zonage, par la trame de croisillons « zone inondable », sont soumis aux règles du P.P.R.I..

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès devront permettre l'accès des véhicules les plus importants sans manœuvre sur la voie ouverte à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX –

### 1 -Eau -

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

### 2 - Assainissement-

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

En cas d'impossibilité de raccordement immédiat, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel, compatibles avec le réseau projeté pour permettre leur raccordement ultérieur. Pour les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### En secteurs UYd,

L'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Dans le cas où cette solution serait retenue, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.

### 3- Eau pluviale

#### 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 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

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

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, 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 à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum 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 :

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

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

#### **4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)**

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

#### **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Sans objet.

#### **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Implantation **en limite ou à 5 mètres** à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de plateforme.

#### **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

La distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Le long des cours d'eau, une marge de recul de 4 mètres** à partir des berges est imposée.

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

Une distance d'au moins **quatre mètres** peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL -**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie des unités foncières concernées.

## ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS –

- 1 - La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement, de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
- 2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder **12mètres au faîtage**.

En outre, la règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, silos, etc.).

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

- 1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement.

Les murs seront blancs. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades maçonnées devront être traitées enduites.

Les bardages de bois à claire-voie ou non pourront être autorisés.

Le revêtement de façade de type bardage de bois pourra être imposé, lorsque le volume, par sa dimension ou sa situation, nécessitera de se fondre dans le paysage. Les bardages métalliques sont autorisés.

Les couvertures :

Les immeubles dotés de couvertures de tuiles canal doivent être restaurés, entretenus et modifiés avec ce même dispositif.

La réparation ou la restitution des couvrements des constructions qui seraient couverts, en tuiles à emboîtement (type tuiles mécanique), dès leur origine, est autorisée.

Sont autorisées les tuiles de terre cuite, de différents tons mélangés. Les couvertures teinté dans la masse de ton similaire aux tuiles ou de ton vert, peuvent être autorisé pour les constructions dont la fonction exige de grandes portées en charpentes. Des exceptions peuvent être autorisées pour les bâtiments couverts par des matériaux différents dès leur origine.

Pour les bâtiments à usage d'habitation dès lors qu'ils ont une fonction de gardiennage, les toit-terrasses sont autorisés pour les volumes de constructions secondaires attenants au bâtiment principal. Dans tous les cas, les toit-terrasses ne doivent pas couvrir plus de 25% de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Un volume secondaire s'entend comme une construction attenante au bâtiment principal et dont l'emprise au sol est moins importante que ce dernier (garage, salle de jeux, ...).

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

#### Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des fenêtres seront peintes.

Pour les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ont une fonction de gardiennage, au moins 50% du nombre d'ouvertures de l'ensemble du bâtiment (non compris les portes de garage et d'entrée), doit être couvert par des contre vents en bois. Les contre vents en bois sont imposés sur les ouvertures visibles depuis l'espace public et doivent être peints en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). Les volets roulants sont autorisés et devront être de même couleur que les contre vent en bois.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise. La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2,00 m.

Coloration : les installations seront de couleur blanche, ou de ton bois sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

Aucun dépôt extérieur ne pourra être effectué sur les parcelles entre le bâtiment et l'alignement, sur la route principale d'accès.

### **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT –**

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

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

**Commerces et bureaux** : Une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente et une place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction.

**Artisanat et industrie** : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre de construction. La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans tous les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

### **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES -**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre ainsi que pour les clôtures (haies).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES-A URBANISER

### CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE – 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1 AU

**La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, le commerce et les services.**

*L'ouverture à l'urbanisation* - en dehors de la modification du plan local d'urbanisme après réalisation des équipements notamment d'infrastructure nécessaires, peut se faire aux conditions fixées par le règlement, avec pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créée (forme urbaine, articulation des opérations entre elles).

*Il est distingué,*

- Un secteur 1AUb – en périphérie des bourgs
- Un secteur 1AUe – réservé aux équipements
- Un secteur 1AUm – réservé aux maisons d'habitations, dans lequel est distingué un secteur 1AUme où l'opération d'aménagement a l'obligation de porter sur l'ensemble de la partie de l'unité foncière située dans ce secteur ;

*Une trame spécifique correspond aux zones situées dans le P.P.R.I. qui présente des risques liées aux inondations.*

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

#### **ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Rappels*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **les constructions**, à destination de :
  - *Habitation sauf en 1AUb, 1 AUm*
  - *De gardiennage sauf en 1AUy et 1AUe*
  - *Hébergement hôtelier sauf en 1AUb, 1AUm*
  - *Bureaux sauf en 1AUb, 1AUm et 1AUe*
  - *Commerces sauf en 1AUb, 1AUm et 1AUe*
  - *Industrie sauf en 1AUy*
  - *exploitation agricole ou forestière*
  - *fonction d'entrepôt sauf en 1AUy*

- **les installations classées, sauf en 1AUy**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol, sauf en 1AUy et en zone inondables**

## **Article 1AU 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de petits ronds verts, en application de l'article L123-1-7 du C.U., les constructions sont interdites, sauf

- les bâtiments annexes à condition que l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU et que la hauteur de la construction mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction (et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de l'annexe) et l'égout du toit, ne dépasse pas 4 mètres. les aires de stationnement
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher.

Les secteurs couverts , sur le plan de zonage, par la trame de croisillons « zone inondable », sont soumis aux règles du P.P.R.I..

Dans le secteur 1AUme, l'opération doit porter sur l'ensemble de la partie de l'unité foncière située dans ce secteur.

Toute opération faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme créant ou portant à 6 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ou sur une « opération d'aménagement d'ensemble » tel que définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ou sur les divisions foncières en vue de lotir, devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale<sup>3</sup>. Le nombre de logements aidés à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche :

- toute opération de 6 logements ou plus devra compter un taux minimum de 30 % de logements sociaux, dont au maximum 1/3 de ces logements sociaux pouvant être en accession sociale.

<sup>3</sup> Sont considérés comme logements en accession sociale :

- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit

Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –</b>
---

**ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain peut être exigée lors du dépôt de permis de construire.*

1. 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... ;
2. La largeur minimum de la chaussée doit être de quatre mètres, toutefois si la longueur de la voie est inférieure à 20 mètres, la largeur de la chaussée peut être réduite à trois mètres, sauf en secteur 1AUy.
3. Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie. Un recul de 5m pourra être exigé par rapport à l'alignement du portail d'accès.
4. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour,
5. L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants

**ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain peut-être exigé lors du dépôt du permis de construire.*

**3 -Eau -**

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

**4 -Assainissement -**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### 3- Eau pluviale

#### 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 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

#### Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

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

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

#### Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

#### Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

#### Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, 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 à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum 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 :

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

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

**4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)**

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986 seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisation.

## **ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES –**

Les constructions doivent être implantées en priorité dans une bande de 25,00 m à partir de l'alignement. Les constructions peuvent être prolongées au delà/

- si les 2/3 de leur emprise bâtie se situe déjà dans la bande des 25m

ou

- pour l'extension des constructions déjà implantées, en tout ou partie au delà de 25,00 de l'alignement.

Elles peuvent être implantées en dehors de la zone de 25,00m, pour des considérations techniques justifiées par la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes à l'habitation (garages, appentis, abris de jardins ;...) et aux installations sportives et de plein air.

## **ARTICLE 1AU 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 3 m, avec un minimum de deux mètres.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

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

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 4 m au moins de la berge du cours d'eau.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE –**

Il n'est pas fixé de règles

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS–**

- En secteur *1AUy*, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie des unités foncières concernées.
- En secteur *1AUb*, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie des unités foncières concernées
- En secteur *1AUe*, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie des unités foncières concernées
- En secteurs *1AUm* et *1AUme*, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie des unités foncières concernées

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS –

- 1- Hauteur relative : La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement, de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
- 2- La hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés (R+1+combles), soit 7,00 mètre à l'égout du toit**, pour les secteurs 1AUb et 1AUm.  
En zone 1AUe et 1AUy : la hauteur au faîtage ne peut excéder 12 mètres.
- 3- Pour l'application du paragraphe 1 ci-dessus aux unités foncière situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une largeur au plus égale à la profondeur du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec un maximum de 17 m.
- 4- Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 et 3 cidessus peuvent être acceptées:
  - a) - dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celles-ci sont plus élevées.  
- dans la limite de quatre mètres pour les pignons implantés à l'alignement, avec application de la clause la plus favorable.
  - b) Pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques.
  - c) Pour l'aménagement, la restauration des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
  - d) Pour la reconstruction reprenant le gabarit existant au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, après sinistre.
- 5- Lorsqu'une construction existante est démolie et remplacée ou est modifiée par surélévation, une hauteur supérieure à l'existant avant démolition ou modification peut être interdite pour des raisons patrimoniale, esthétique ou historique ou pour préserver une perspective ou l'harmonie d'une continuité urbaine.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

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

#### La maçonnerie :

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

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle NHL, de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

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

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

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

#### Les couvertures,

Les immeubles dotés de couvertures de tuiles canal doivent être restaurés, entretenus et modifiés avec ce même dispositif.

La réparation ou la restitution des couvrements des constructions qui seraient couverts, en tuiles à emboîtement (type tuiles mécanique), dès leur origine, est autorisée.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

#### Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront de préférence maintenues, entretenues ou créées de préférence par des menuiseries en bois. Les menuiseries des fenêtres seront peintes. Les boiseries extérieures seront peintes en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040).

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

#### Les murs de clôture

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

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

Les murs traditionnels moellonnés doivent être préservés ou peuvent être reconstitués ou complétés.

Les détails,

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

Couleurs**Maçonnerie des façades**

Les enduits et badigeons doivent être blanc.

**Menuiseries extérieures**

Les menuiseries des fenêtres seront peintes. Les boiseries extérieures seront peintes en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040).

**3- Constructions neuves et extensions des constructions existantes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Sauf en secteur 1AUy,

Volumes :

Outre l'application des articles 6, 7, 8 et 10, le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain notamment par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Les toitures seront en général à 2 ou 4 pentes. L'orientation privilégiée du faitage sera Est-Ouest, toutefois lorsque la maison sera implantée sur une crête principale, les pignons seront de préférence disposés perpendiculairement à la ligne de crête.

Les ouvertures seront principalement sur les façades Est et Sud.

Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné. Les colombages et encorbellements traditionnels peuvent être admis sur toutes les façades exceptées celles orientées vers l'Ouest.

Maçonnerie : Les murs seront blancs. Les parties réalisées en pierre grise dite « de Bidache » ne devront pas être peintes.

Couvertures : Les toitures seront couvertes en tuiles canal ou similaire de différents tons mélangés. La pente des couvertures devra être comprise entre 35 à 45% Les toitures dites « à la Mansard » sont interdites. Les débords de toit seront au minimum de 50 cm.

Pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions, les toit-terrasses sont autorisés pour les volumes de constructions secondaires attenants au bâtiment principal. Dans tous les cas, les toit-terrasses ne doivent pas couvrir plus de 25% de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Un volume secondaire s'entend comme une construction attenante au bâtiment principal et dont l'emprise au sol est moins importante que ce dernier (garage, salle de jeux, ...).

Menuiseries extérieures : Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, ou de même couleur que les boiseries de la construction (voir teintes possibles ci-après). Au moins 50% du nombre d'ouvertures de l'ensemble du bâtiment (non compris les portes de garage et d'entrée), doit être couvert par des contre vents en bois (ou qui en ont l'aspect). Les contre vents en bois (ou qui en ont l'aspect) sont imposés sur les ouvertures visibles depuis l'espace public. Les volets, les portes et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture, pannes, chevrons, bandeaux, avant-toits...) doivent être peints en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries ou rester en zinc brut. Les descentes seront peintes de la couleur des boiseries ou en blanc comme les murs ou rester en zinc brut.

Les volets roulants sont autorisés et devront être de même couleur que les contre vents en bois. Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures, afin de préserver une harmonie de façades.

#### Clôtures:

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones inondables, les clôtures seront ajourées sur la totalité de leur surface.

#### a - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder **2,00** mètres.

#### b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,60** mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts hauteur 1m20 maxi, surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT –**

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

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

#### **Habitations, hôtels, restaurants :**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement, par chambre d'hôtel, ou par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

**Commerces et bureaux :**

Une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente et une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Artisanat et industrie :** une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES –**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

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

<b><i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL –</i></b>
--

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE – 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

**La zone 2AU est destinée à satisfaire les besoins à moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements.**

La zone 2AU est une zone dont l'urbanisation, partielle ou totale, est différée.

*L'ouverture à l'urbanisation - après réalisation des équipements*, notamment d'infrastructure, nécessaires - *peut se faire par la réalisation d'une opération d'ensemble* aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...) *après modification du document d'urbanisme.*

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

#### ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### *Rappels*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **les constructions**, à destination de :
  - *habitation*,
  - *hébergement hôtelier*
  - *bureaux*
  - *commerce*
  - *artisanat*
  - *industrie*
  - *exploitation agricole ou forestière*
  - *fonction d'entrepôt*
- **les ouvrages et travaux soumis à déclaration**,
- **les démolitions**,
- **les lotissements**,
- **les installations classées**,
- **les carrières**,
- **les terrains de camping**,
- **le stationnement des caravanes**,
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol**,
- **les clôtures**,
- **les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.**

## **ARTICLE 2AU 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –</b>
---

## **ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain peut être exigée lors du dépôt de permis de construire.*

1. 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... ;
2. La largeur minimum de la chaussée doit être de quatre mètres, toutefois si la longueur de la voie est inférieure à 20 mètres, la largeur de la chaussée peut être réduite à trois mètres
3. Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie. Un recul de 5m pourra être exigé.
4. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour,
5. L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants

## **ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain peut-être exigé lors du dépôt du permis de construire.*

### **1 -Eau -**

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

### **2 -Assainissement -**

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

En cas d'impossibilité de raccordement immédiat, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel, compatibles avec le réseau projeté pour permettre leur raccordement ultérieur. Pour les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### 3- Eau pluviale

#### 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 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

#### Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

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

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

#### Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, 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 à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum 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 :

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

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

#### **4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)**

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterres. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986 seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisation.

#### **ARTICLE 2AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES –**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE –**

Il n'est pas fixé de règles

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS–**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS –**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 (deux) niveaux superposés (*R+1+combles*) soit **7,00 mètre à l'égout du toit**

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

**AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)**

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

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT –**

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

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES –**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

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

<b><i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL –</i></b>
--

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –**

Sans objet.

## TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A****CARACTERE DE LA ZONE A**

**La zone A est une zone agricole protégée en raison de la valeur agricole de ses terres.**

*Il est distingué :*

*Le secteur **Aa** correspond à la partie de zone agricole d'intérêt paysager dans laquelle aucun bâtiment ne doit être construit ; seuls les aménagement au sol nécessaires à l'activité agricole (tels que chemins, accès, fossés, mangeoires abreuvoirs, clôtures agricoles, haies) sans impact sur le paysage peuvent y être réalisés.*

*Une trame spécifique correspond aux zones situées dans le P.P.R.I. qui présente des risques liées aux inondations.*

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

**ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- **les constructions**, à destination de :
  - *habitation, autre que l'habitation des exploitants agricoles*
  - *hébergement hôtelier*
  - *bureaux*
  - *commerce*
  - *artisanat*
  - *industrie*
  - *fonction d'entrepôt, autre que celle destinée à l'usage agricole*
- **les lotissements**,
- **les carrières**,
- **les terrains de camping**,
- **le stationnement des caravanes**,
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol**,

**De plus en secteur *Aa* :** sont interdites les constructions de toutes natures.

Dans les zones inondables (couvertes d'un croisillon au plan de zonage) le règlement du P.P.R.I. s'applique.

## ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts.
- les modes nécessaires aux exploitations agricoles y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantés à proximité des bâtiments agricoles, l'exploitant doit exercer une activité agricole à titre principal, disposer de terres, de matériel, de cheptel, et produire des denrées agricoles.
- En dehors des secteurs Aa, les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à moins de 50,00m d'un bâtiment existant
- Des distances différentes aux distances de 50,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons,
  - o De topographie et d'accès,
  - o De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une construction à usage d'habitation.
  - o Des raisons techniques d'exploitation
- Les locaux destinés à la vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation,
- En dehors des secteurs Aa et des zones inondables du PPRI, l'extension des bâtiments d'habitation existant non liés ou nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de l'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire. Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.
- Dans les zones inondables du PPRI, l'extension par surélévation du bâtiment d'habitation est autorisée dans les conditions fixées par le PPRI.
- En dehors des secteurs Aa, les bâtiments annexes au bâtiment d'habitation existant non lié ou nécessaire à l'exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU. Les annexes ne constituant pas de bâtiments (les terrasses, les piscines non couvertes ou piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol naturel intérieure à 1,80 mètre) sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 100 m<sup>2</sup> (tout aménagement compris). Les annexes s'entendent comme des constructions dont la fonction est accessoire au regard du bâtiment principal. Elles doivent être implantées en tout ou partie à moins de 20 mètres du bâtiment principal.
- Dans les zones inondables du PPRI, les abris de jardin et les garages sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup> à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU. Elles doivent être implantées en tout ou partie à moins de 15 mètres du bâtiment principal.

2 – l'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques

(dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

3 – L'implantation de toutes constructions sera soumise à des prescriptions particulières d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.

**sont admis sous conditions** : si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

Les secteurs couverts , sur le plan de zonage, par la trame de croisillons « zone inondable », sont soumis aux règles du P.P.R.I..

En particulier :

Règlement de la zone jaune du PPRI :

▪ ***dans les zones inondables :***

❖ les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque sous réserve d'une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements et n'aggravant pas les risques par ailleurs.

❖ A condition :

- **de ne pas aggraver les risques,**
- **de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,**
- **ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.**

- tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation ;
- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les réalisations liées à des aménagements hydrauliques (notamment les réseaux d'irrigation et de drainage ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les clôtures si leurs structures ne portent pas atteinte au libre écoulement des eaux ;
- les plantations d'arbres s'ils sont alignés dans le sens de l'écoulement des eaux ;
- les cultures et les pacages ;
- l'aménagement de parcs, jardins et espaces verts ;
- les réalisations liées à des aménagements touristiques liés à l'eau y compris l'habitation de gardiennage ou du personnel.

● *concernant les constructions existantes :*

**et à condition de ne pas conduire à une augmentation notable de population :**

- les travaux usuels d'entretien et gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagement internes, traitement des façades, réfection des toitures),

**et, à condition de ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité économique des biens ou une augmentation des risques de nuisance en cas d'inondation :**

- le changement d'affectation des locaux existants avant l'approbation du PPRI ;

**et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la cote de référence) :**

- l'extension des autres constructions dans la limite de 10 % de la Surface de plancher sans création de logement supplémentaire avec maximum de 40 m<sup>2</sup> sans modification de l'emprise au sol ;
- l'extension des bâtiments "d'activité" directement liés à l'exploitation agricole avec le logement de gardiennage s'il s'avère indispensable et uniquement s'il ne peut être installé ailleurs ;
- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ;

●*concernant les constructions futures :*

- la construction des bâtiments « d'activité » directement liés à l'exploitation agricole y compris le logement de gardiennage ;
- les abris de jardin et les garages, sans changement de destination. Ceux-ci pourront être autorisés au niveau de la cote de référence moins 0,30 mètre sans creusement du sol .

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –**

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

*En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.*

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt du permis de construire.*

**1 - Eau -**

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

## 2 – Assainissement

### a) - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumise à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### b) - Eaux pluviales –

#### 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 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

#### Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

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

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, 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 à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum 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'écêtement :

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

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

### **3 - Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans toutes les nouvelles urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES –**

1 - Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certains espaces collectifs et voies.

2 - Pour les autres voies et espaces collectifs, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies dont la plate-forme est inférieure à 10 m et 5 m par rapport à l'alignement des voies dont la plate-forme est supérieure à 10 m,

3 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ainsi que pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance telle que tout point des constructions soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $L \geq H - 3$  m), avec un minimum de 2 m.

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

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL –**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS –**

**1) - Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

**2) - Par rapport aux limites séparatives** la hauteur d'une construction qui résulte de l'application A7 est la suivante :  **$H \leq L + 3 \text{ m}$**

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

### **3) - Nombre de niveaux :**

La hauteur de tout point des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toits, soit deux niveaux superposés. Cette hauteur est portée à 10 mètres pour les bâtiments agricoles.

Lorsque la construction se situe en hauteur ou sur une crête, cette hauteur peut être réduite à 3,50 mètres.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Est également considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

En dehors des zones inondables du PPRI, dans le cas de l'extension d'une construction existante non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole, la hauteur de la construction initiale, prise au niveau de la sablière, détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, mesurée au même niveau.

Dans les zones inondables du PPRI, l'extension d'un bâtiment d'habitation par surélévation est autorisée dans la limite de hauteur des constructions fixée par le règlement de la zone.

Dans le cas de la construction d'une annexe à un bâtiment d'habitation existant non lié ou nécessaire à l'exploitation agricole, la hauteur de la construction mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction (et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de l'annexe) et l'égout du toit, ne peut dépasser 4 mètres.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

### **Prescriptions :**

#### **1 — Matériaux :**

En maçonnerie, sont seulement autorisés les maçonneries enduites ou la pierre naturelle apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits de tons blanc. Les parties réalisées en pierre grise dite « de Bidache » ne devront pas être peintes. Les constructions principales d'habitation présentent essentiellement un aspect maçonné. Les colombages et encorbellements traditionnels peuvent être admis sur toutes les façades exceptées celles orientées vers l'Ouest.

Toute construction provisoire ou définitive dont les parements, bardages ou revêtements apparents sont d'aspect métallique, ou résultant d'éléments préfabriqués légers en béton est interdite.

Les matériaux plastiques apparents sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques.

Pour les hangars agricoles, l'utilisation de bardage de bois en parement extérieur pourra être imposée pour des raisons d'insertion au paysage. Les autres types de bardages sont autorisés.

#### **2 — Couvertures :**

Sont autorisées les tuiles de terre cuite, de différents tons mélangés. Les couvertures teintées dans la masse de ton similaire aux tuiles ou en bac acier rouges (pour exemple : RAL 3003, 3004, 3005 et 3011) dans des tons non réfléchissants / non brillants, peuvent être autorisés pour les constructions dont la fonction exige de grandes portées en charpentes. Des exceptions peuvent être autorisées pour les bâtiments couverts par des matériaux différents dès leur origine.

La pente des toitures doit être voisine de 26 à 37%. Des pentes différentes peuvent être autorisées pour des questions techniques. Dans tous les cas, les façades d'orientation Est-Ouest sont à privilégier.

#### **3 — Clôtures :**

- a) L'édification une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.
- c) Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
- d) Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies ; sinon, elles seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois.
- e) Des dispositions différentes peuvent être admises, notamment en maçonnerie,
  - dans le cas de construction de clôtures traditionnelles, lorsque l'environnement immédiat le justifie.
  - dans le cas d'exploitations spécifiques qui le nécessiteraient.

#### 4 — Menuiseries Extérieures :

Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, ou de la même couleur que les boiseries de la construction (voir teintes possibles ci-après).

Au moins 50% du nombre d'ouvertures de l'ensemble du bâtiment (non compris les portes de garage et d'entrée), doit être couvert par des contre vents en bois (ou qui en ont l'aspect). Les contre vents en bois (ou qui en ont l'aspect) sont imposés sur les ouvertures visibles depuis l'espace public. Les volets, les portes et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture, pannes, chevrons, bandeaux, avant-toits...) doivent être peints en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries ou rester en zinc brut. Les descentes seront peintes de la couleur des boiseries ou en blanc comme les murs ou rester en zinc brut.

Les volets roulants sont autorisés et devront être de même couleur que les contres vents en bois. Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures. Afin de préserver une harmonie de façades.

Toutefois, en ce qui concerne les annexes et les extensions des bâtiments d'habitations existants non liés ou nécessaires à une exploitation agricole, l'aspect de la construction, les matériaux, les couvertures, les menuiseries extérieures peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère, dans le cas où la mise en œuvre des dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité architecturale avec le bâtiment existant.

De même, des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

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

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) - Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.
- 2) - Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet.

## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N****CARACTERE DE LA ZONE N**

**La zone N est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels**

*Il est distingué un secteur NI correspondant à la zone de loisir du quartier du Lac des Arroques, dans lesquels les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont différentes.*

*Une trame spécifique correspond aux zones situées dans le P.P.R.I. qui présente des risques liées aux inondations.*

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -****ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***Rappels*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **les constructions**, à destination de :
  - *habitation, comme constructions nouvelles*
  - *hébergement hôtelier sauf en NI*
  - *bureaux*
  - *commerce*
  - *artisanat*
  - *industrie*
  - *exploitation agricole ou forestière*
  - *fonction d'entrepôt*
- **les lotissements**,
- **les installations classées**,
- **les carrières**,
- **les terrains de camping, sauf en NI**
- **le stationnement des caravanes sauf en NI**
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol**,  
En outre, dans les zones inondables (couvertes par des croisillons au plan de zonage), le règlement du P.P.R.I. s'applique.

## ARTICLE N 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

### **sont admis sous conditions :**

si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- dans la zone N, l'adaptation, le changement de destination et les ouvrages d'intérêt général,
- dans la zone N et en dehors des zones inondables du PPRI, l'extension des bâtiments d'habitation existant non liés ou nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de l'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire. Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.
- Dans les zones inondables du PPRI, l'extension par surélévation d'un bâtiment d'habitation est autorisée dans les conditions fixées par le PPRI.
- dans la zone N, les bâtiments annexes au bâtiment d'habitation existant non lié ou nécessaire à l'exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU. Les annexes ne constituant pas de bâtiments (les terrasses, les piscines non couvertes ou piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol naturel intérieure à 1,80 mètre) sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 100 m<sup>2</sup> (tout aménagement compris). Les annexes s'entendent comme des constructions dont la fonction est accessoire au regard du bâtiment principal. Elles doivent être implantées en tout ou partie à moins de 20 mètres du bâtiment principal.
- Dans les zones inondables du PPRI, les abris de jardins et les garages sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup> à compte de la date d'entrée en vigueur du PLU. Elles doivent être implantées en tout ou partie à moins de 15 mètres du bâtiment principal.
- dans le secteur NI, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de la zone de loisir et du camping

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan, en application de l'article L123-1-7 du CU, par une trame de ronds, les constructions sont interdites, sauf

- les annexes des bâtiments d'habitation existant non lié ou nécessaire à l'exploitation agricole dans les conditions définies dans le présent article,
- les aires de stationnement

- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher.

Les secteurs couverts, sur le plan de zonage, par la trame de croisillons « zone inondable », sont soumis aux règles du P.P.R.I..

Règlement de la zone jaune du PPRI :

- ***dans les zones inondables :***
  - ❖ les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque sous réserve d'une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements et n'aggravant pas les risques par ailleurs.
  - ❖ A condition :
    - **de ne pas aggraver les risques,**
    - **de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,**
    - **ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.**
- tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation ;
- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les réalisations liées à des aménagements hydrauliques (notamment les réseaux d'irrigation et de drainage ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les clôtures si leurs structures ne portent pas atteinte au libre écoulement des eaux ;
- les plantations d'arbres s'ils sont alignés dans le sens de l'écoulement des eaux ;
- les cultures et les pacages ;
- l'aménagement de parcs, jardins et espaces verts ;
- les réalisations liées à des aménagements touristiques liés à l'eau y compris l'habitation de gardiennage ou du personnel.

● *concernant les constructions existantes :*

**et à condition de ne pas conduire à une augmentation notable de population :**

- les travaux usuels d'entretien et gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagement internes, traitement des façades, réfection des toitures),

-

**et, à condition de ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité économique des biens ou une augmentation des risques de nuisance en cas d'inondation :**

- le changement d'affectation des locaux existants avant l'approbation du PPRI ;

**et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la cote de référence) :**

- l'extension des autres constructions dans la limite de 10 % de la Surface de plancher sans création de logement supplémentaire avec maximum de 40 m<sup>2</sup> sans modification de l'emprise au sol ;

- l'extension des bâtiments "d'activité" directement liés à l'exploitation agricole avec le logement de gardiennage s'il s'avère indispensable et uniquement s'il ne peut être installé ailleurs ;
- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ;

●*concernant les constructions futures :*

- les abris de jardin et les garages, sans changement de destination. Ceux-ci pourront être autorisés au niveau de la cote de référence moins 0,30 mètre sans creusement du sol.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

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

*En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.*

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt du permis de construire.*

#### **1 - Eau potable -**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **a) - Eaux usées -**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

## b) - Eaux pluviales -

### 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 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

### Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

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

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

### Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, 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 à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum 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 :

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

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

**3 - Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans toutes les nouvelles urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES –**

- En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter : selon la marge de reculement qui est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.
- Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée si elle contribue à une meilleure architecture.
- Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances (notamment en bordure des voies ferrées et des cours d'eau).

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

**A l'exception des piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :**

- 1) - Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $L \geq H - 3 \text{ m}$ .
- 2) - Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 3 m au moins de cette limite.
- 3) - Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m, sauf en ce qui concerne les piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

Dans la *zone N* la reconstruction en cas de sinistre, la restauration, l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination et les reconstructions surface pour surface en cas de sinistre sur une même unité foncière sont autorisés. Pour ce dernier mode, une implantation différente peut être autorisée si elle concourt à diminuer les risques.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS –

**1) - Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

**2) - Par rapport aux limites séparatives**, la hauteur d'une construction qui résulte de l'application N 7 est la suivante :  $H \leq L + 3 \text{ m}$

*Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.*

**3) - Nombre de niveaux :**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (**R + 1**).

Dans le cas de l'extension d'une construction existante non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole, la hauteur de la construction initiale, prise au niveau de la sablière, détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension, mesurée au même niveau.

Dans le cas de la construction d'une annexe à un bâtiment d'habitation existant non lié ou nécessaire à l'exploitation agricole, la hauteur de la construction mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction (et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de l'annexe) et l'éégout du toit, ne peut dépasser 4 mètres.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

1 — Matériaux :

En maçonnerie, sont seulement autorisés les maçonneries enduites ou la pierre naturelle apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits de tons blanc.

Toute construction provisoire ou définitive dont les parements, bardages ou revêtements apparents sont d'aspect métallique, ou résultant d'éléments préfabriqués légers en béton est interdite.

Les matériaux plastiques apparents sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques.

2 — Couvertures :

Sont autorisées les tuiles canal de terre cuite canal, ou, à la rigueur les tuiles mécaniques à emboîtement de substitut du type "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments couverts par des matériaux différents dès leur origine. Les couvertures en fibro-ciment teinté dans la masse peuvent être autorisées pour les constructions à usage agricole dont la fonction exige de grandes portées en charpentes.

La pente des toitures doit être voisine de 28 à 37%.

Pour les constructions à usage agricole de grande dimension, un matériau d'aspect différent pourra être autorisé, (tel que fibro-ciment teinté, tuiles de chapeau sur support ondulé).

### 3 — Clôtures :

- a) L'édification une clôture peut être soumise au respect de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m, les murs bahuts 1,20 m
- c) Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
- d) Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies ; sinon, elles seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois.
- e) Des dispositions différentes peuvent être admises, notamment en maçonnerie,
  - dans le cas de construction de clôtures traditionnelles, lorsque l'environnement immédiat le justifie
  - dans le cas d'exploitations spécifiques qui le nécessiteraient.

### 4 — Menuiseries Extérieures :

Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, ou de la même couleur que les boiseries de la construction (voir teintes possibles ci-après).

Au moins 50% du nombre d'ouvertures de l'ensemble du bâtiment (non compris les portes de garage et d'entrée), doit être couvert par des contre vents en bois (ou qui en ont l'aspect). Les contre vents en bois (ou qui en ont l'aspect) sont imposés sur les ouvertures visibles depuis l'espace public. Les volets, les portes et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture, pannes, chevrons, bandeaux, avant-toits...) doivent être peints en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries ou rester en zinc brut. Les descentes seront peintes de la couleur des boiseries ou en blanc comme les murs ou rester en zinc brut.

Les volets roulants sont autorisés et devront être de même couleur que les contres vents en bois. Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures. Afin de préserver une harmonie de façades.

Toutefois, en ce qui concerne les annexes et les extensions des bâtiments d'habitations existants non liés ou nécessaires à une exploitation agricole, l'aspect de la construction, les matériaux, les couvertures, les menuiseries extérieures peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère, dans le cas où la mise en œuvre des dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité architecturale avec le bâtiment existant.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES –**

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

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.  
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 4) Les « espaces protégés » indiquées sur les documents, en application de l'article L123-1-7 du CU, par des petits ronds, pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ces plantations.  
Les alignements d'arbres figurés au document graphique sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- 5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

<b><i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -</i></b>
--

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet.