

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUGUERRE

## PIECE 4 : REGLEMENT

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

COMMUNE DE MOUGUERRE  
PIECE 4 : REGLEMENT

| VERSION                                                                    | DESCRIPTION                              | ÉTABLI(E) PAR | APPROUVÉ(E) PAR | DATE       |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------|-----------------|------------|
| 01                                                                         | Rédaction                                | TVN           |                 | 19/04/2022 |
| 02                                                                         | Modifications entre arrêt et approbation | TVN           |                 | 01/02/3023 |
|                                                                            |                                          |               |                 |            |
|                                                                            |                                          |               |                 |            |
|                                                                            |                                          |               |                 |            |
| ARTELIA<br>HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9 |                                          |               |                 |            |

# SOMMAIRE

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| LEXIQUE .....                                                                              | 6  |
| TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES .....                                                     | 16 |
| TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE..                                         | 22 |
| ZONES UA .....                                                                             | 24 |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES<br>SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....     | 26 |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,<br>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... | 29 |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....                                                     | 37 |
| ZONES UB .....                                                                             | 40 |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES<br>SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....     | 42 |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,<br>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... | 45 |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....                                                     | 53 |
| ZONES UC .....                                                                             | 56 |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES<br>SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....     | 58 |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,<br>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... | 60 |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....                                                     | 69 |
| ZONES UD .....                                                                             | 72 |

|                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....    | 74  |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... | 76  |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....                                                  | 85  |
| ZONES UE .....                                                                         | 88  |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....    | 90  |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... | 92  |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....                                                  | 93  |
| ZONES UX .....                                                                         | 96  |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....    | 98  |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... | 100 |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....                                                  | 105 |
| ZONES UY .....                                                                         | 108 |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....    | 110 |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... | 112 |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....                                                  | 117 |
| ZONES UT .....                                                                         | 120 |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....    | 122 |

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,<br>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... | 124 |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....                                                     | 128 |
| ZONES AU.....                                                                             | 132 |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES<br>SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....    | 134 |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,<br>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... | 137 |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....                                                     | 146 |
| ZONES AUH.....                                                                            | 148 |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES<br>SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....    | 150 |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,<br>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... | 153 |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....                                                     | 162 |
| ZONES 2AU.....                                                                            | 164 |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES<br>SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....    | 166 |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,<br>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... | 167 |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....                                                     | 168 |
| ZONES A.....                                                                              | 170 |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES<br>SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....    | 172 |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,<br>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... | 174 |

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....                                                     | 181 |
| ZONES N .....                                                                             | 184 |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES<br>SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....    | 186 |
| SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,<br>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... | 189 |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....                                                     | 196 |

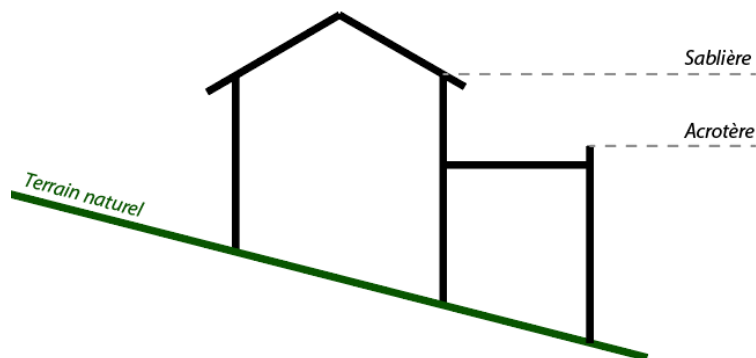


## LEXIQUE



**Accès** : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

**Acrotère** : Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

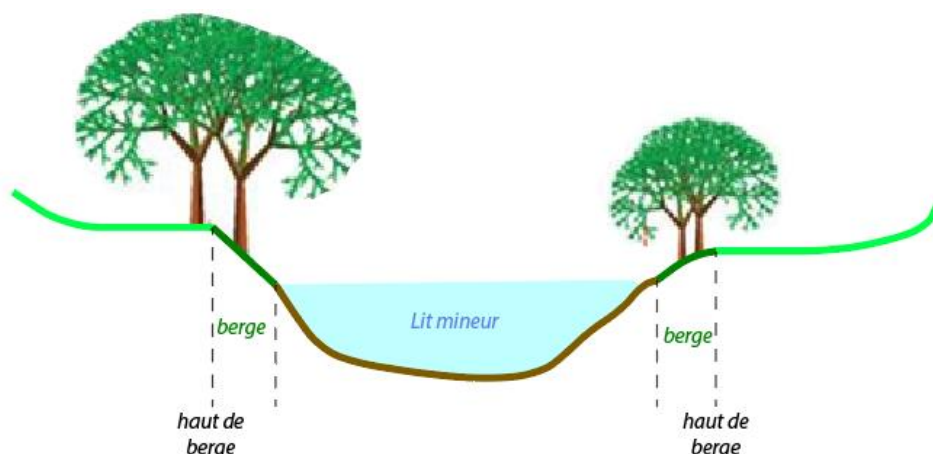


**Affouillement** : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, *a contrario* de l'exhaussement (défini plus bas), hors actions destinées aux constructions.

**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut être accolée à la construction principale.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Berge** : Bord permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.



**Changement de destination** : Il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

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

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Cours d'eau** : constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,60m.

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 0,60m.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

### **Équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics**

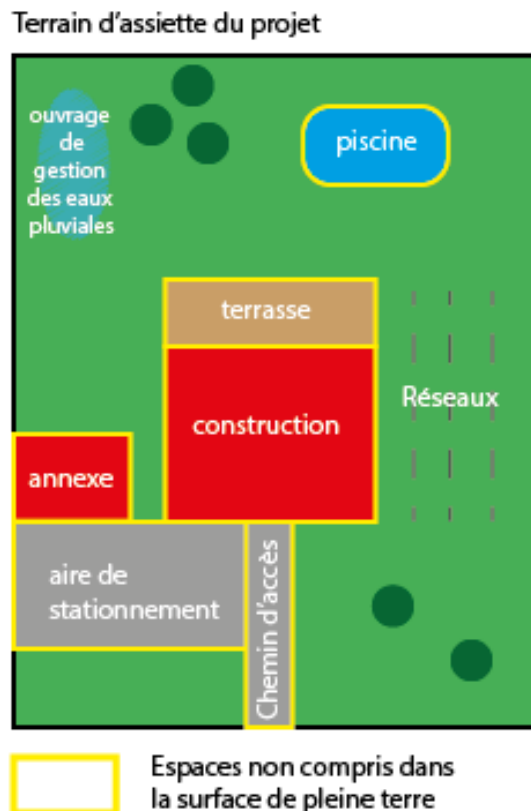
Cette notion comprend les six sous-destinations prévues à l'article R151-28 du code de l'urbanisme (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ainsi que les installation et ouvrages relevant d'un intérêt

général et destinés à répondre à un besoin collectif de la population, qu'il soit géré par une personne publiques ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bêche, mobilier urbain, etc.).

**Espace de pleine terre** : Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, elle ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.



Exemple d'application de la règle de dérogation lorsque le coefficient de pleine terre à la date d'approbation du PLU est inférieur à celui fixé au présent PLU.

*Ex : coefficient de pleine terre fixé à 30% en zone UB*

Coefficient de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU : 25%

Coefficient de pleine terre autorisé :  $25\% - 5\% = 20\%$  du terrain d'assiette du projet devra être maintenu en pleine terre.

**Espaces libres** : sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés... rentrent dans cette définition.

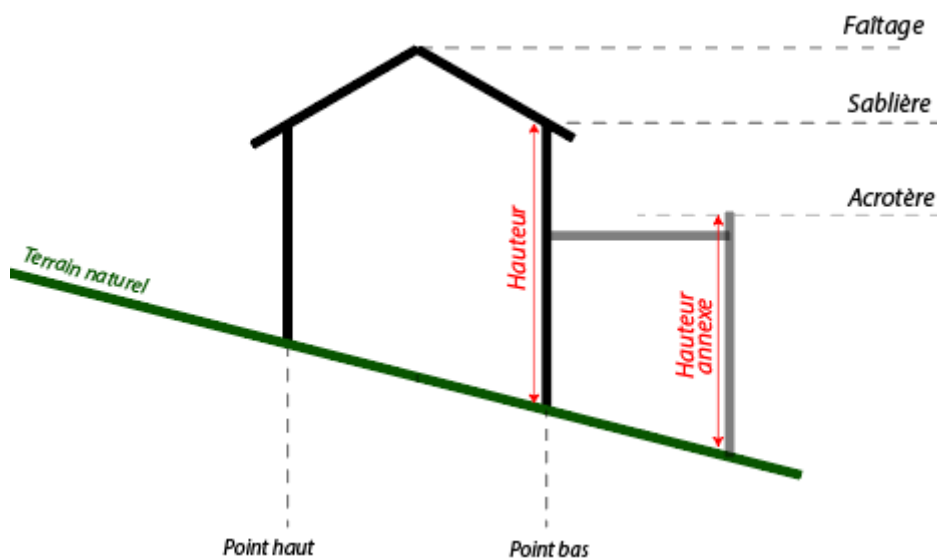
**Exhaussement (Remblais)** : Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

**Extension** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante.

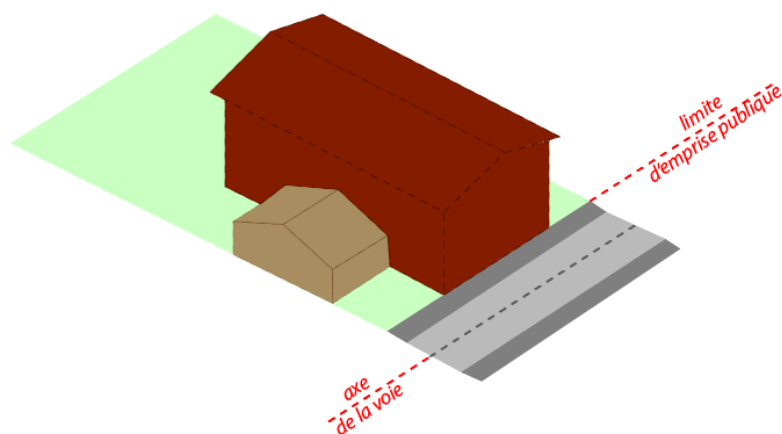
**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Haie mélangée** : Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

**Hauteur maximale** : La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point bas du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point bas du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé au niveau de la section de façade situé au point bas du terrain naturel. Le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

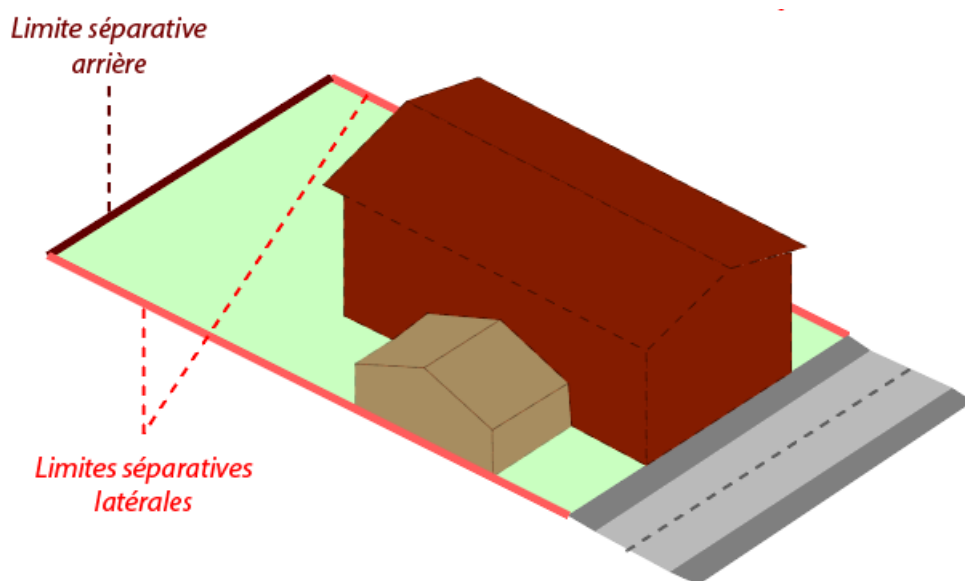


**Limite d'emprise publique** : La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.).

**Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites du terrain d'assiette du projet par rapport aux voies et emprises publiques.



**Menuiseries** : Une menuiserie est un ouvrage en bois, métal ou matière plastique (PVC, aluminium, ...) destiné à la fermeture d'un bâtiment.

Il est distingué les menuiseries extérieures (charpente apparente, avancée de toit, poteau de bois, volets, contrevents, ...) des menuiseries « ouvrantes » comme les fenêtres et portes-fenêtres.

**Mixité sociale** : Le nombre de logements sociaux imposé par le règlement sera arrondi à l'entier supérieur.

**Mur bahut** : Mur bas supportant par exemple une grille de clôture, ou bien une balustrade. Il peut assurer, selon sa position, la fonction mécanique de mur porteur ou de soutènement.

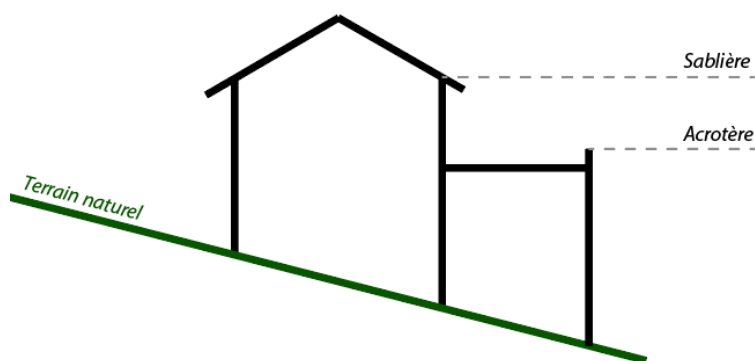
**Mur de soutènement** : Mur, paroi ou autre construction de maçonnerie, de bois ou autre matériel rigide soutenant un amoncellement de terre, le retenant ou s'appuyant contre celui-ci. Un tel mur est vertical ou forme un angle de moins de 45 degrés avec la verticale, est soumis à une poussée latérale du sol et a pour effet de créer ou de maintenir une dénivellation entre les niveaux du sol adjacents de part et d'autre de ce mur. Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le sol des deux fonds riverains n'est pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables (jurisprudence : CE, 10 févr. 1997, no 119441, Renollet). En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais (jurisprudence : CE, 18 nov. 1992, no 97363, Cne de Fuveau).

**Opération d'aménagement d'ensemble** : Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

**Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, ...).

**Sablière** : Pièce de bois horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.



**Sol naturel (ou terrain naturel)** : Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

**Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

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

*(Cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)*

**Terrain d'assiette du projet** : Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

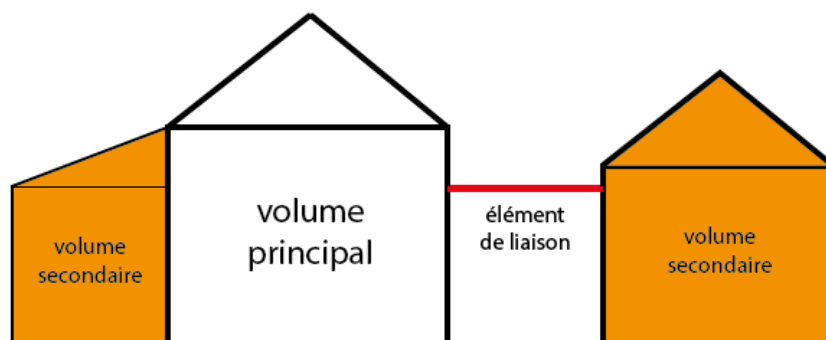
**Voie** : la notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

### **Volumes et éléments de liaison**

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut.

On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.



# TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES



## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mouguerre. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ».

- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **Autres législations**

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc. Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les autorisations d'urbanisme sont soumises notamment aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

### **Servitudes d'utilité publiques**

Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 à R151-53 du Code de l'Urbanisme sont annexées au présent PLU.

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

### **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

#### **Permis de démolir**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme où est située dans un secteur dans lequel il a été décidé d'instaurer le permis de démolir.

#### **Edification des clôtures**

Les clôtures doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable lorsqu'elles sont situées dans un secteur relevant d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou dans un secteur où il a été décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

#### **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

#### **Travaux sur bâti existant**

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 4 : ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER**

Le règlement graphique identifie les éléments de paysage bâtis et/ou végétaux et sites et secteurs à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

### **ARTICLE 5 : DEFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS**

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu », modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 « modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » :

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            |
| <b>Habitation</b>                                             | <i>Logement</i>                                                                           |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        |
| <b>Commerce et activité de service</b>                        | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          |
|                                                               | <i>Hôtels</i>                                                                             |
|                                                               | <i>Autres hébergements touristiques</i>                                                   |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |
|                                                               | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                        |
|                                                               | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                                        |
|                                                               | <i>Équipements sportifs</i>                                                               |
|                                                               | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>  | <i>Industrie</i>                                                                          |
|                                                               | <i>Entrepôt</i>                                                                           |
|                                                               | <i>Bureau</i>                                                                             |
|                                                               | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                                                  |

## **ARTICLE 7 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article R425-31 du code de l'urbanisme, lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

## **ARTICLE 8 : RISQUE INONDATION**

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) hachuré en bleu sur le document graphique du règlement, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRI annexé au présent PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié, les occupations et utilisations du sol pourront être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales sur le fondement des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

## **TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**



## ZONES UA

*La zone UA qui recouvre les parties agglomérées du centre-bourg ancien est principalement destinée à la construction en ordre continu pour l'habitation, les commerces et bureaux*



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | <i>X</i>          |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | <i>X</i>          |                                                                                                                                                                   |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        |                   |                                                                                                                                                                   |
| <i>Commerce et de service</i>                                 | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    |                   | Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   | <i>X</i>          |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Hôtels</i>                                                                             |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Autres hébergements touristiques</i>                                                   |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             |                   |                                                                                                                                                                   |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                                                                                                                                   |

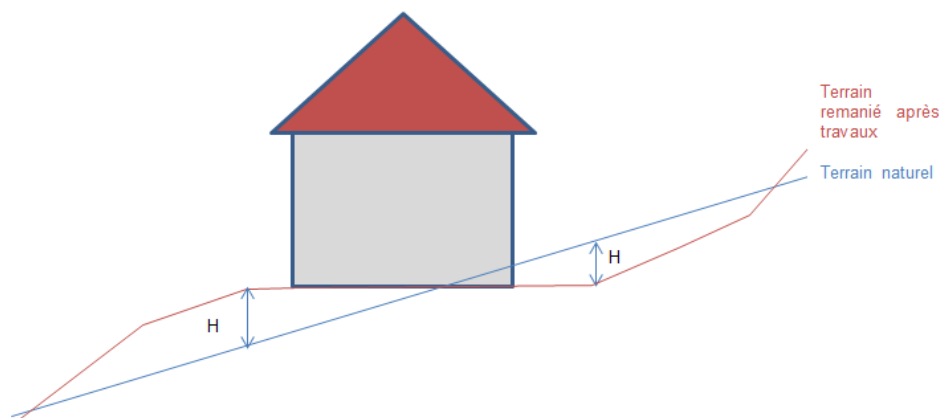
| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                                           | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                 |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                                        |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i>                       |                   |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                                                   | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                                                    | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                                      |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                           | <i>X</i>          |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

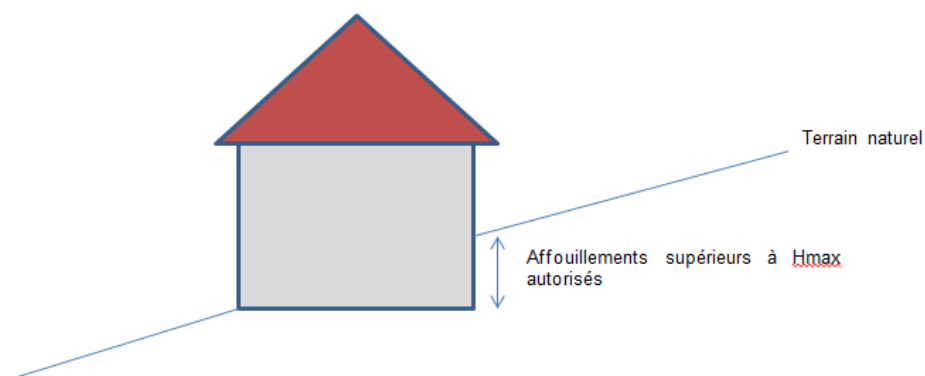
### Affouillements et exhaussements des sols

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à  $H_{max} = 1$  mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

#### **Affouillements et exhaussements interdits si $H > H_{max}$ pour les terrains remaniés**



#### **Affouillements autorisés dans le cadre de fondations**



## **ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour les opérations immobilières à partir de 5 logements inclus, il est demandé la réalisation d'un minimum de 60% de logements locatifs sociaux (calcul effectué sur l'ensemble de l'opération).

Sur les voies identifiées sur le document graphique au titre de l'article R.151-37, 4° du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions commerciales ou d'activité de service existantes en rez-de-chaussée à la date d'approbation du PLU est interdit.

## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

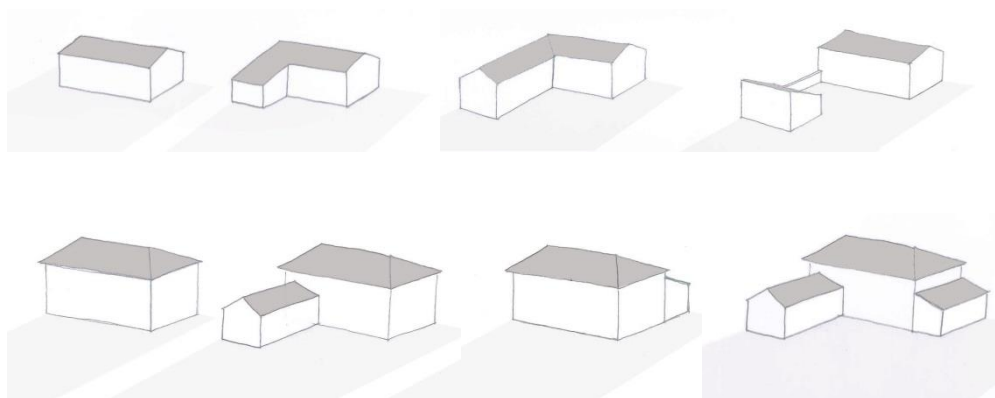
**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ VOLUMETRIES

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain existant.

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



*Exemples de volumes simples*

## ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.
- Pour des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur peut être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Cf. lexique*

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

Toute construction doit être implantée :

- Soit à l'alignement de la voie publique, ou privée, existante, à créer ou à modifier,
- Soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 m.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Cf. lexique*

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en recul de 2 m minimum de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

## ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

### COULEURS ET MATERIAUX

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### Pour les constructions des murs extérieurs / façades / clôtures

Sont autorisées :

- Les maçonneries en pierre de taille et en pierres de blocage,
- Les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés,
- Les bardages, clins de bois, murs en bois, persiennés ou non, de couleur, enduit ou peint en blanc,
- Les maçonneries recouvertes d'un enduit blanc.

D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- L'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture - en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- Les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées, ...).

#### Pour les constructions des toitures en pente / charpentes / volets / menuiseries

- Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné.
- Les colorations autorisées des charpentes et menuiseries extérieures (charpente apparente, avancée de toit, poteau de bois, volets, contrevents, ...) sont le rouge basque (RAL 3011 ou équivalent), le vert foncé (RAL 6005 ou équivalent), le marron (RAL 8017 ou équivalent), le bleu (RAL 5003 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, 7037, 7040 ou équivalent),
- Les colorations autorisées des menuiseries « ouvrantes » comme les fenêtres et portes-fenêtres sont le blanc (RAL 9016 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, ou équivalent).

## **FAÇADES ET MURS EXTERIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

## **TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %

Les toitures doivent avoir au minimum deux pentes.

## **➤ CLOTURES**

### **Traitement et autres prescriptions**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur de la construction principale qu'elle délimite.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

### **Hauteurs**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou clôture occultante d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).  
Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières.

➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés, sur un seul pan de toiture :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

## **ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

**Dispositions spécifiques aux éléments de paysage et espaces boisés identifiés au plan de règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

De façon dérogatoire, l'abattage dans les boisements ou linéaires boisés présents au droit des servitudes liées aux lignes Haute-Tension est autorisé dans le cadre de la gestion et de l'entretien courant de ces secteurs.

#### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un début de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

### Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

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

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

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

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

### Nombre de places

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

| <i>Destinations de la construction</i>                                                   | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Constructions à usage de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>         | <i>Une place par tranche commencée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.</i>                                                                                                                    |
| <i>Opération d'aménagement d'ensemble à usage de logement</i>                            | <i>Une place par tranche commencée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencés, avec un minimum de deux places par logement</i><br><i><u>Et</u></i><br><i>0,25 place supplémentaire par logement attribuée à l'accueil des visiteurs.</i> |
| <i>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i> | <i>Une place par logement</i>                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Constructions à usage d'hébergement</i>                                               | <i>Une place de stationnement par tranche finalisée de trois places d'hébergement.</i>                                                                                                                                                             |

| <i>Destinations de la construction</i>                                       | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</b>           | <p><i>Une place par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre.</i></p> <p><i>Le nombre de places calculé est majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.</i></p>              |
| <b>Autres constructions à destination de commerce et activité de service</b> | <p><i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i></p> <p><i>20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs.</i></p> |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                              | <p><i>Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction.</i></p> <p><i>Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.</i></p>                                                                     |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Constructions à usage de bureau</b>                                       | <p><i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i></p> <p><i>20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs.</i></p> |

### **Stationnement des deux-roues**

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 10 logements à raison d'une place par logement (1 m<sup>2</sup> par logement).

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées 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 présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) 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 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### ➤ EAU POTABLE

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

#### ➤ EAUX USEES

##### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **Eaux usées industrielles**

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

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

#### ➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## ZONES UB

*La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes, majoritairement en assainissement collectif. Elle comprend des sous-secteurs UBa non desservis par l'assainissement collectif.*



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | X                 |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | X                 |                                                                                                                                                                   |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        |                   |                                                                                                                                                                   |
| <i>Commerce et de service</i>                                 | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    |                   | Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   | X                 |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Hôtels</i>                                                                             |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Autres hébergements touristiques</i>                                                   |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             |                   |                                                                                                                                                                   |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                                                                                                                                   |

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                                           | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                 |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                                        |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i>                       |                   |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                                                   | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                                                    | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                                      |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                           | <i>X</i>          |                                                 |

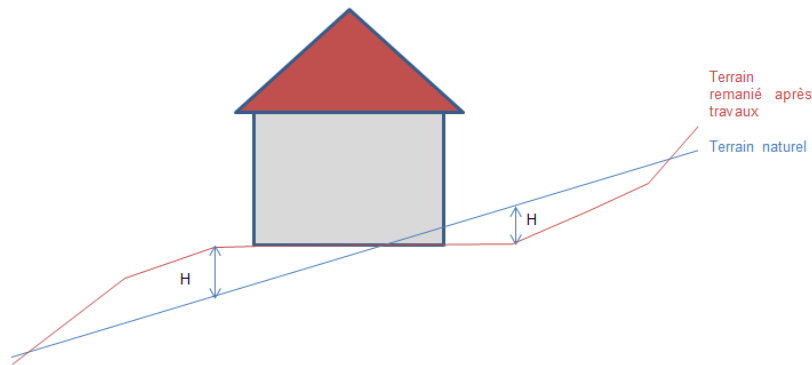
| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

Toutes nouvelles constructions sont interdites à moins de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

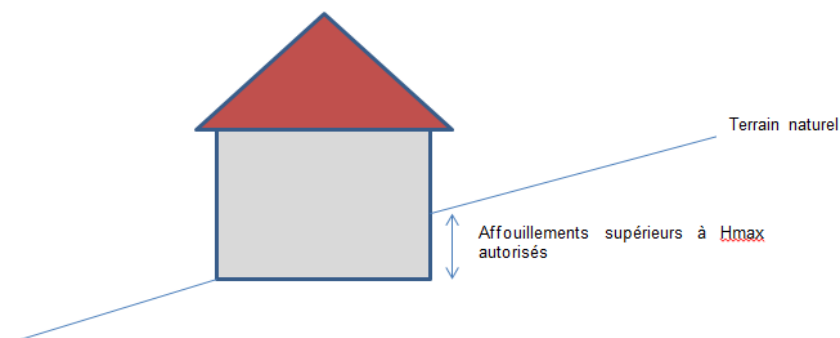
### Affouillements et exhaussements des sols

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à  $H_{max} = 1$  mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

#### Affouillements et exhaussements interdits si $H > H_{max}$ pour les terrains remaniés



#### Affouillements autorisés dans le cadre de fondations



## **ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour les opérations immobilières à partir de 5 logements inclus, il est demandé la réalisation d'un minimum de 60% de logements locatifs sociaux (calcul effectué sur l'ensemble de l'opération).

Sur les voies identifiées sur le document graphique au titre de l'article R.151-37, 4° du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions commerciales ou d'activité de service existantes en rez-de-chaussée à la date d'approbation du PLU est interdit.

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

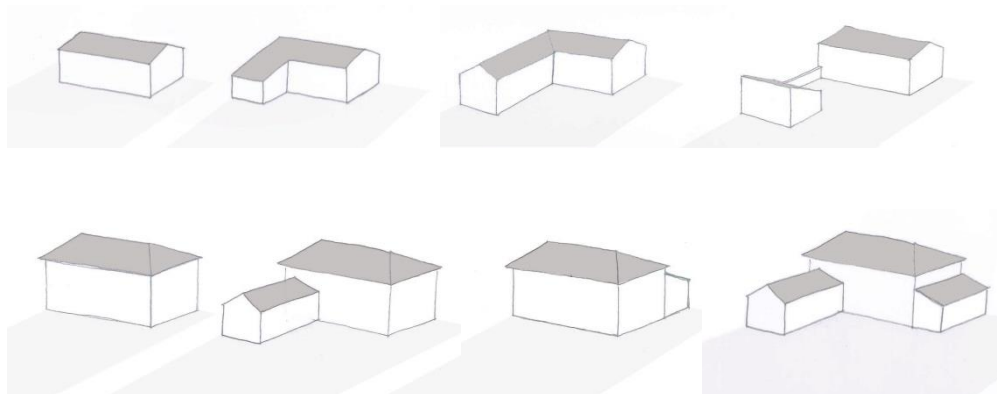
**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

## ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ➤ VOLUMETRIES

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain existant.

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



*Exemples de volumes simples*

### ➤ EMPRISE AU SOL

*Cf. lexique*

L'empreinte au sol ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.
- Pour des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur peut être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Cf. lexique*

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

Toute construction implantée le long des voies doit être implantée :

- Soit avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- Soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées à l'alignement ou dans la bande de recul de 0 à 5 m.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Cf. lexique*

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 3m, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

## **ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

### **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### **Pour les constructions des murs extérieurs / façades / clôtures**

Sont autorisées :

- Les maçonneries en pierre de taille et en pierres de blocage,
- Les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés,
- Les bardages, clins de bois, murs en bois, persiennés ou non, de couleur, enduit ou peint en blanc,
- Les maçonneries recouvertes d'un enduit blanc.

D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- L'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture - en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- Les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées, ...).

#### **Pour les constructions des toitures en pente / charpentes / volets / menuiseries :**

- Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné.
- Les colorations autorisées des charpentes et menuiseries extérieures (charpente apparente, avancée de toit, poteau de bois, volets, contrevents, ...) sont le rouge basque (RAL 3011 ou équivalent), le vert foncé (RAL 6005 ou équivalent), le marron (RAL 8017 ou équivalent), le bleu (RAL 5003 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, 7037, 7040 ou équivalent),

- Les colorations autorisées des menuiseries « ouvrantes » comme les fenêtres et portes-fenêtres sont le blanc (RAL 9016 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, ou équivalent).

#### **FAÇADES ET MURS EXTERIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

#### **TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %

##### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées où qu'elles constituent :

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Les volumes secondaires à la construction principale,
- Les annexes.

#### **➤ CLOTURES**

##### **Traitement et autres prescriptions**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur de la construction principale qu'elle délimite.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

##### **Hauteurs**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou clôture occultante d'une hauteur maximale de 1,50 m,

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières.

#### ➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

#### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés, sur un seul pan de toiture :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

### **ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

30% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ». Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 25%.

## ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

### **Règle générale**

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage collectif. Ces espaces collectifs seront traités d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces collectifs seront traités, de préférence, d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il est exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

### **Traitement des espaces libres et plantations**

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive.

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.

### **Dispositions spécifiques aux éléments de paysage et espaces boisés identifiés au plan de règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

De façon dérogatoire, l'abattage dans les boisements ou linéaires boisés présents au droit des servitudes liées aux lignes Haute-Tension est autorisé dans le cadre de la gestion et de l'entretien courant de ces secteurs.

## ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien. L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

### Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

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

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

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

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

### Nombre de places

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

| <i>Destinations de la construction</i>                                                   | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Constructions à usage de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>         | <i>Une place par tranche commencée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.</i>                                                                                                             |
| <i>Opération d'aménagement d'ensemble à usage de logement</i>                            | <i>Une place par tranche commencée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencés, avec un minimum de deux places par logement</i><br><i>Et</i><br><i>0,25 place supplémentaire par logement attribuée à l'accueil des visiteurs.</i> |
| <i>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i> | <i>Une place par logement</i>                                                                                                                                                                                                               |

| <i>Destinations de la construction</i>                                       | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions à usage d'hébergement</b>                                   | <i>Une place de stationnement par tranche finalisée de trois places d'hébergement.</i>                                                                                                                                                           |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</b>           | <i>Une place par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre.</i><br><br><i>Le nombre de places calculé est majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.</i>              |
| <b>Autres constructions à destination de commerce et activité de service</b> | <i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i><br><br><i>20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs.</i> |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                              | <i>Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction.</i><br><br><i>Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.</i>                                                                     |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Constructions à usage de bureau</b>                                       | <i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i><br><br><i>20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs.</i> |

### **Stationnement des deux-roues**

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 10 logements à raison d'une place par logement (1 m<sup>2</sup> par logements).

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### Les accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

#### Les voiries

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies publiques et privées assurant la desserte principale d'une opération d'aménagement d'ensemble (plus de 10 logements ou plus de 10 lots) doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur, dont une chaussée de 5,50 mètres minimale (double sens de circulation).

Pour les voiries publiques ou privées assurant la desserte principale d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements ou plus de 3 lots et jusqu'à 10 logements ou lots, les voies devront avoir une emprise minimale de 8 mètres, dont une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Pour les voiries publiques ou privées assurant la desserte principale d'une opération d'aménagement d'ensemble inférieure ou égale à 3 logements ou 3 lots, les voies devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

Ces caractéristiques pourront être :

- Augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- Réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) 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 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

### ➤ EAU POTABLE

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

### ➤ EAUX USEES

#### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Dans la zone UBa**, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

#### **Eaux usées industrielles**

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

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

### ➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade.

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## ZONES UC

*La zone UC correspond au quartier constitué d'Elizabéri.*



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                    | <b>Exploitation agricole</b>                                                              | X                 |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <b>Exploitation forestière</b>                                                            | X                 |                                                                                                                                                                   |
| <b>Habitation</b>                                             | <b>Logement</b>                                                                           |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <b>Hébergement</b>                                                                        |                   |                                                                                                                                                                   |
| <b>Commerce et de service</b>                                 | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                                                    |                   | Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                                               | <b>Restauration</b>                                                                       |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <b>Commerce de gros</b>                                                                   | X                 |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <b>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</b>                          |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <b>Hôtels</b>                                                                             |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <b>Autres hébergements touristiques</b>                                                   |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <b>Cinéma</b>                                                                             |                   |                                                                                                                                                                   |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |                   |                                                                                                                                                                   |
|                                                               | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |                   |                                                                                                                                                                   |

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                     | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Salle d'art et de spectacle</i>           |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                  |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i> |                   |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                             | X                 |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                              | X                 |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>     | X                 |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | X                 |                                                                                                                                       |
| <i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | X                 |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | X                 |                                                                                                                                       |
| <i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | X                 |                                                                                                                                       |
| <i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | X                 |                                                                                                                                       |
| <i>les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

Toutes nouvelles constructions sont interdites à moins de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

## **ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour les opérations immobilières à partir de 5 logements inclus, il est demandé la réalisation d'un minimum de 40% de logements locatifs sociaux (calcul effectué sur l'ensemble de l'opération).

## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

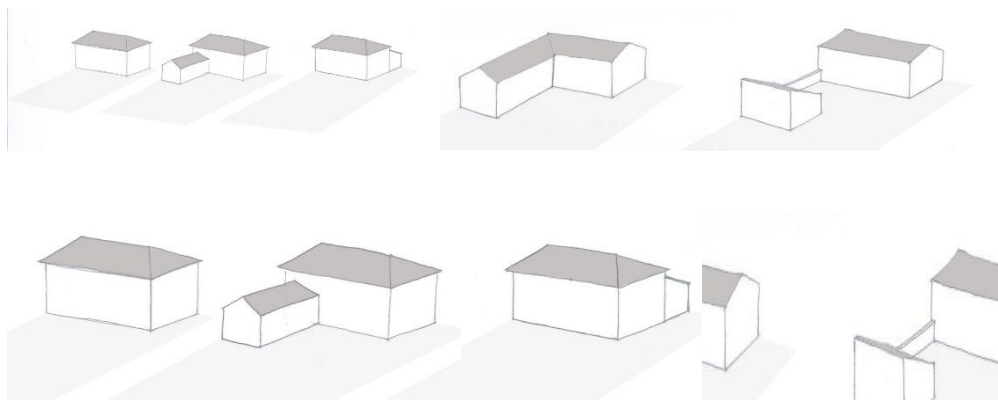
**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ VOLUMETRIES

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain existant.

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



*Exemples de volumes simples*

#### ➤ EMPRISE AU SOL

*Cf. lexique*

L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet,

## ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur peut être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Cf. lexique*

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

Toute construction implantée le long des voies doit être implantée :

- Soit avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées à l'alignement ou dans la bande de recul de 0 à 5 m.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Cf. lexique*

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 3m, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

## **ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

### **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### **Pour les constructions des murs extérieurs / façades / clôtures**

Sont autorisées :

- Les maçonneries en pierre de taille et en pierres de blocage,
- Les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés,
- Les bardages, clins de bois, murs en bois, persiennés ou non, de couleur, enduit ou peint en blanc,
- Les maçonneries recouvertes d'un enduit blanc.

D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- L'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture - en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- Les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées, ...).

#### **Pour les constructions des toitures en pente / charpentes / volets / menuiseries**

- Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné,
- Les colorations autorisées des charpentes et menuiseries extérieures (charpente apparente, avancée de toit, poteau de bois, volets, contrevents, ...) sont le rouge basque (RAL 3011 ou équivalent), le vert foncé (RAL 6005 ou équivalent), le marron (RAL 8017 ou équivalent), le bleu (RAL 5003 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, 7037, 7040 ou équivalent),

- Les colorations autorisées des menuiseries « ouvrantes » comme les fenêtres et portes-fenêtres sont le blanc (RAL 9016 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, ou équivalent).

#### **FAÇADES ET MURS EXTERIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

#### **TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

##### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées où qu'elles constituent :

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Les volumes secondaires à la construction principale,
- Les annexes.

#### **➤ CLOTURES**

##### **Traitement et autres prescriptions**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur de la construction principale qu'elle délimite.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

##### **Hauteurs**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou clôture occultante d'une hauteur maximale de 1,50 m,

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières.

#### ➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

#### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés, sur un seul pan de toiture :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

### **ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

35% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ». Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 30%.

## ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

### **Règle générale**

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage collectif. Ces espaces collectifs seront traités d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces collectifs seront traités, de préférence, d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il est exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

### **Traitement des espaces libres et plantations**

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive.

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.

### **Dispositions spécifiques aux éléments de paysage et espaces boisés identifiés au plan de règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

De façon dérogatoire, l'abattage dans les boisements ou linéaires boisés présents au droit des servitudes liées aux lignes Haute-Tension est autorisé dans le cadre de la gestion et de l'entretien courant de ces secteurs.

## ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

### Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

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

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

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

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

### Nombre de places

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

| <i>Destinations de la construction</i>                                           | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Constructions à usage de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i> | <i>Une place par tranche commencée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.</i>                                                                                                                    |
| <i>Opération d'aménagement d'ensemble à usage de logement</i>                    | <i>Une place par tranche commencée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencés, avec un minimum de deux places par logement</i><br><i><u>Et</u></i><br><i>0,25 place supplémentaire par logement attribuée à l'accueil des visiteurs.</i> |

| <i>Destinations de la construction</i>                                                   | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i> | <i>Une place par logement</i>                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Constructions à usage d'hébergement</i>                                               | <i>Une place de stationnement par tranche finalisée de trois places d'hébergement.</i>                                                                                                                                                           |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</i>                       | <i>Une place par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre.</i><br><br><i>Le nombre de places calculé est majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.</i>              |
| <i>Autres constructions à destination de commerce et activité de service</i>             | <i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i><br><br><i>20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs.</i> |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                          | <i>Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction.</i><br><br><i>Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.</i>                                                                     |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Constructions à usage de bureau</i>                                                   | <i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i><br><br><i>20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs.</i> |

### **Stationnement des deux-roues**

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 10 logements à raison d'une place par logement (1 m<sup>2</sup> par logements).

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### Les accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

#### Les voiries

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies publiques et privées assurant la desserte principale d'une opération d'aménagement d'ensemble (plus de 10 logements ou plus de 10 lots) doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur, dont une chaussée de 5,50 mètres minimale (double sens de circulation).

Pour les voiries publiques ou privées assurant la desserte principale d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements ou plus de 3 lots et jusqu'à 10 logements ou lots, les voies devront avoir une emprise minimale de 8 mètres, dont une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Pour les voiries publiques ou privées assurant la desserte principale d'une opération d'aménagement d'ensemble inférieure ou égale à 3 logements ou 3 lots, les voies devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

Ces caractéristiques pourront être :

- Augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- Réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) 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 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

### ➤ EAU POTABLE

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

### ➤ EAUX USEES

#### **Eaux usées domestiques**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

#### **Eaux usées industrielles**

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

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

### ➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade.

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## ZONES UD

*La zone UD correspond aux quartiers et hameaux isolés où prédomine une forme urbaine en ordre discontinu et la présence d'habitat individuel.*



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                    | <b>Exploitation agricole</b>                                                              | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Exploitation forestière</b>                                                            | X                 |                                                 |
| <b>Habitation</b>                                             | <b>Logement</b>                                                                           |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Hébergement</b>                                                                        |                   |                                                 |
| <b>Commerce et de service</b>                                 | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                                                    | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Restauration</b>                                                                       | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Commerce de gros</b>                                                                   | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</b>                          |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Hôtels</b>                                                                             |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Autres hébergements touristiques</b>                                                   |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Cinéma</b>                                                                             |                   |                                                 |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Salle d'art et de spectacle</b>                                                        |                   |                                                 |

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                     | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                  |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i> |                   |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                             | X                 |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                              | X                 |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>     | X                 |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | X                 |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | X                 |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | X                 |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | X                 |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | X                 |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

Toutes nouvelles constructions sont interdites à moins de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

## **ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour les opérations immobilières à partir de 5 logements inclus, il est demandé la réalisation d'un minimum de 40% de logements locatifs sociaux (calcul effectué sur l'ensemble de l'opération).

## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

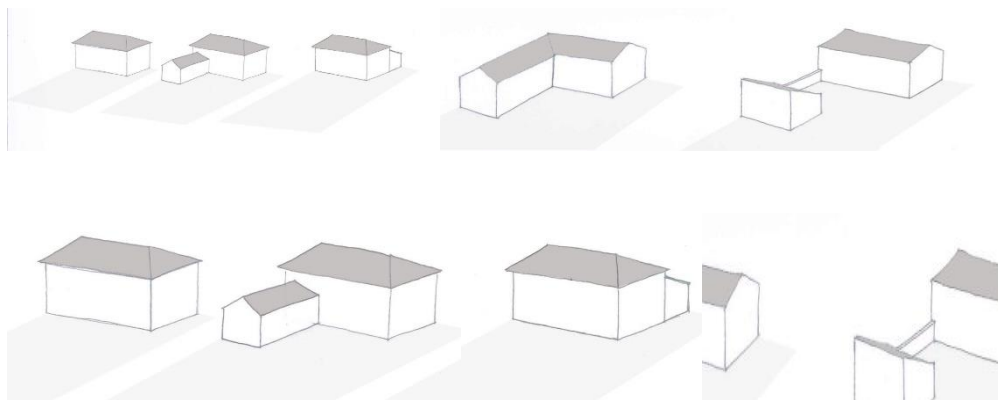
**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ VOLUMETRIES

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain existant.

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



**Exemples de volumes simples**

#### ➤ EMPRISE AU SOL

*Cf. lexique*

L'emprise au sol ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur peut être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Cf. lexique*

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

Toute construction implantée le long des voies doit être implantée :

- Soit avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées à l'alignement ou dans la bande de recul de 0 à 5 m.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Cf. lexique*

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 3m, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

## **ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

### **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### **Pour les constructions des murs extérieurs / façades / clôtures**

Sont autorisées :

- Les maçonneries en pierre de taille et en pierres de blocage,
- Les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés,
- Les bardages, clins de bois, murs en bois, persiennés ou non, de couleur, enduit ou peint en blanc,
- Les maçonneries recouvertes d'un enduit blanc.

D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- L'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture - en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- Les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées, ...).

#### **Pour les constructions des toitures en pente / charpentes / volets / menuiseries :**

- Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné,

- Les colorations autorisées des charpentes et menuiseries extérieures (charpente apparente, avancée de toit, poteau de bois, volets, contrevents, ...) sont le rouge basque (RAL 3011 ou équivalent), le vert foncé (RAL 6005 ou équivalent), le marron (RAL 8017 ou équivalent), le bleu (RAL 5003 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, 7037, 7040 ou équivalent),
- Les colorations autorisées des menuiseries « ouvrantes » comme les fenêtres et portes-fenêtres sont le blanc (RAL 9016 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, ou équivalent).

#### **FAÇADES ET MURS EXTERIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaustés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

#### **TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %

##### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent :

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Les volumes secondaires à la construction principale,
- Les annexes.

#### **➤ CLOTURES**

##### **Traitement et autres prescriptions**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur de la construction principale qu'elle délimite.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

### **Hauteurs**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou clôture occultante d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières.

### **➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés, sur un seul pan de toiture :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

## **ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

40% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ». Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 35%.

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Règle générale**

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage collectif. Ces espaces collectifs seront traités d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces collectifs seront traités, de préférence, d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il est exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

#### **Traitement des espaces libres et plantations**

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive.

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.

#### **Dispositions spécifiques aux éléments de paysage et espaces boisés identifiés au plan de règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

De façon dérogatoire, l'abattage dans les boisements ou linéaires boisés présents au droit des servitudes liées aux lignes Haute-Tension est autorisé dans le cadre de la gestion et de l'entretien courant de ces secteurs.

#### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT**

### **Règle générale**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

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

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

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

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

### Nombre de places

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

| <i>Destinations de la construction</i>                                                   | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>         | <i>Une place par tranche commencée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.</i>                                                                                                                            |
| <i>Opération d'aménagement d'ensemble à usage de logement</i>                            | <i>Une place par tranche commencée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencés, avec un minimum de deux places par logement</i><br><br><i><u>Et</u></i><br><br><i>0,25 place supplémentaire par logement attribuée à l'accueil des visiteurs.</i> |
| <i>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i> | <i>Une place par logement</i>                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Constructions à usage d'hébergement</i>                                               | <i>Une place de stationnement par tranche finalisée de trois places d'hébergement.</i>                                                                                                                                                                     |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</i>                       | <i>Une place par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre.</i><br><br><i>Le nombre de places calculé est majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.</i>                        |
| <i>Autres constructions à destination de commerce et activité de service</i>             | <i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i><br><br><i>20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs.</i>           |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                          | <i>Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction.</i><br><br><i>Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.</i>                                                                               |

**Constructions à usage de bureau**

*Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.*

*20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs.*

**Stationnement des deux-roues**

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 10 logements à raison d'une place par logement (1 m<sup>2</sup> par logements).

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### Les accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

#### Les voiries

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies publiques et privées assurant la desserte principale d'une opération d'aménagement d'ensemble (plus de 10 logements ou plus de 10 lots) doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur, dont une chaussée de 5,50 mètres minimale (double sens de circulation).

Pour les voiries publiques ou privées assurant la desserte principale d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements ou plus de 3 lots et jusqu'à 10 logements ou lots, les voies devront avoir une emprise minimale de 8 mètres, dont une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Pour les voiries publiques ou privées assurant la desserte principale d'une opération d'aménagement d'ensemble inférieure ou égale à 3 logements ou 3 lots, les voies devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

Ces caractéristiques pourront être :

- Augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- Réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) 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 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

### ➤ EAU POTABLE

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

### ➤ EAUX USEES

#### **Eaux usées domestiques**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

#### **Eaux usées industrielles**

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

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

### ➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade.

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## ZONES UE

*La zone UE correspond à une zone urbaine uniquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.*



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | X                 |                                                 |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | X                 |                                                 |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           | X                 |                                                 |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        | X                 |                                                 |
| <i>Commerce et de service</i>                                 | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    | X                 |                                                 |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   | X                 |                                                 |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          | X                 |                                                 |
|                                                               | <i>Hôtels</i>                                                                             | X                 |                                                 |
|                                                               | <i>Autres hébergements touristiques</i>                                                   | X                 |                                                 |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             | X                 |                                                 |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                        |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                                        |                   |                                                 |

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                     | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                  |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i> |                   |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                             | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                              | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>     |                   |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

## **ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sur les voies identifiées sur le document graphique au titre de l'article R.151-37, 4° du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions commerciales ou d'activité de service existantes en rez-de-chaussée à la date d'approbation du PLU est interdit.

## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés, sur un seul pan de toiture :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

### ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### Les accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

#### Les voiries

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) 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 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### ➤ **EAU POTABLE**

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

#### ➤ **Eaux USEES**

##### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

### **Eaux usées industrielles**

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

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

### **➤ AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## ZONES UX

*La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités du Portou située en entrée de ville Nord-est du territoire communal.*



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i>                                                                            | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | <i>X</i>                                                                                     |                                                 |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | <i>X</i>                                                                                     |                                                 |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           | <i>X</i>                                                                                     |                                                 |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        | <i>X</i>                                                                                     |                                                 |
| <i>Commerce et de service</i>                                 | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    | <i>Les commerces d'une surface commerciale supérieure à 300 m<sup>2</sup> sont interdits</i> |                                                 |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       |                                                                                              |                                                 |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   |                                                                                              |                                                 |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          |                                                                                              |                                                 |
|                                                               | <i>Hôtels</i>                                                                             |                                                                                              |                                                 |
|                                                               | <i>Autres hébergements touristiques</i>                                                   | <i>X</i>                                                                                     |                                                 |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             |                                                                                              |                                                 |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                                                                                              |                                                 |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                                                                                              |                                                 |

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                                           | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                 |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                                        |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i>                       |                   |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                                                   | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                                                    |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                                      |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                           |                   |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

Toutes nouvelles constructions sont interdites à moins de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

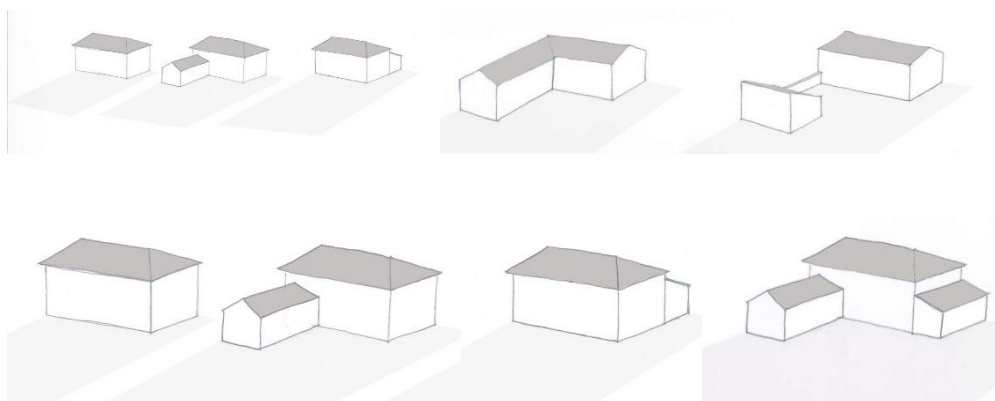
**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ VOLUMETRIES

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain existant.

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



*Exemples de volumes simples*

#### ➤ EMPRISE AU SOL

*Cf. lexique*

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet,

## ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 14 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur peut être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Cf. lexique*

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

Toute construction implantée le long des voies doit être implantée :

- Soit avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- Soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Cf. lexique*

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 5m, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

## **ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux, ...) doit être homogène et s'harmoniser avec le caractère du site et de l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Le traitement de toutes les façades devra faire preuve d'un même soin et d'une égalité d'écriture.

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains.

Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

## **ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

La superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un début de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

### Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

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

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

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

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

### Nombre de places

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

| <i>Destinations de la construction</i>                                              | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b><i>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</i></b>           | <i>Une place par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre.</i><br><br><i>Le nombre de places calculé est majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.</i> |
| <b><i>Autres constructions à destination de commerce et activité de service</i></b> | <i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i>                                                                              |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                     | <i>Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction.</i><br><br><i>Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.</i>                                                        |

| <i>Destinations de la construction</i>                       | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> |                                                                                                                                                        |
| <b>Constructions à usage de bureau</b>                       | <i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i> |

### **Conception et traitement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espace libre (prévus par l'article 2.3). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6 m<sup>2</sup> par arbre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aires de stationnement.

### **Stationnement des deux-roues**

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 10 logements à raison d'une place par logement (1 m<sup>2</sup> par logements).

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### Les accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention, doit permettre le stationnement de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

#### Les voiries

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) 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. Ces projets devront faire l'objet d'une concertation avec les Services Techniques de la Ville.

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. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Aucune opération nouvelle ne pourra avoir d'accès direct sur les RD 712 et 635.

### ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### ➤ **EAU POTABLE**

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

## ➤ EAUX USEES

### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **Eaux usées industrielles**

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

Sous réserve de leur compatibilité avec les systèmes de collecte et de traitement existant, ces eaux pourront être admises dans le réseau public d'eaux usées, moyennant la signature d'une convention de déversement tripartite, entre l'industriel, le propriétaire et l'exploitant du réseau d'assainissement.

L'autorisation de déversement pourra être subordonnée à une participation financière ainsi qu'à la mise en place d'un pré-traitement à la charge de l'auteur du déversement.

Les eaux industrielles non polluées de type eaux de forage, de drainage, de refroidissement, etc. pourront faire l'objet d'une convention de déversement vers le réseau public d'eaux pluviales dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Elles ne devront en aucun cas être rejetées sans autorisation, laquelle autorisation sera conditionnée par la quantité et la qualité des eaux rejetées.

## ➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade.

## ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## ZONES UY

*La zone UY correspond aux zones urbaines à vocation d'activités des bords de l'Adour, de la zone industrielle des Salines et de la zone du Portou située en entrée de ville Nord-est du territoire communal.*



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                    | <b>Exploitation agricole</b>                                                              | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Exploitation forestière</b>                                                            | X                 |                                                 |
| <b>Habitation</b>                                             | <b>Logement</b>                                                                           | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Hébergement</b>                                                                        | X                 |                                                 |
| <b>Commerce et de service</b>                                 | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                                                    | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Restauration</b>                                                                       | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Commerce de gros</b>                                                                   | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</b>                          | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Hôtels</b>                                                                             | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Autres hébergements touristiques</b>                                                   | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Cinéma</b>                                                                             | X                 |                                                 |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | X                 |                                                 |
|                                                               | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        | X                 |                                                 |

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                     | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Salle d'art et de spectacle</i>           | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                  | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i> | <i>X</i>          |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                             |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                              |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>     | <i>X</i>          |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

Toutes nouvelles constructions sont interdites à moins de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

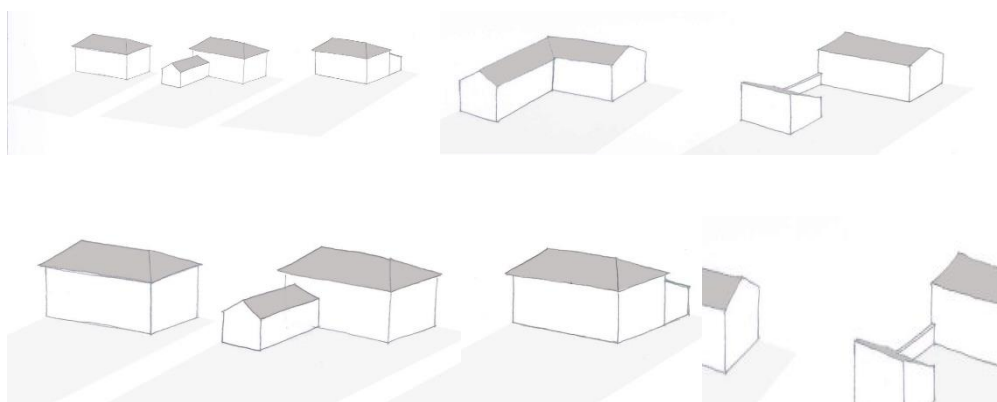
**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ VOLUMETRIES

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain existant.

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



**Exemples de volumes simples**

#### ➤ EMPRISE AU SOL

*Cf. lexique*

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet,

#### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 14 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.
- Pour des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur peut être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée.

#### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Cf. lexique*

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

Toute construction implantée le long des voies doit être implantée :

- Soit avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- Soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

#### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Cf. lexique*

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 5m, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

## ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux, ...) doit être homogène et s'harmoniser avec le caractère du site et de l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Le traitement de toutes les façades devra faire preuve d'un même soin et d'une égalité d'écriture.

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains.

Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

## **ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

La superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT**

### **Règle générale**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

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

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

- À tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

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

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

### **Nombre de places**

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

| <i>Destinations de la construction</i>                                       | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</i>           | <p><i>Une place par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre.</i></p> <p><i>Le nombre de places calculé est majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.</i></p> |
| <i>Autres constructions à destination de commerce et activité de service</i> | <i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i>                                                                                     |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS</b>                |                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                              | <p><i>Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction.</i></p> <p><i>Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.</i></p>                                                        |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage de bureau</i>                                       | <i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i>                                                                                     |

### **Conception et traitement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espace libre (prévus par l'article 2.3). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6 m<sup>2</sup> par arbre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aires de stationnement.

### **Stationnement des deux-roues**

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les commerces et activité de services, les entrepôts et les bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison d'une place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerce et activité de service, d'entrepôt ou de bureau.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### Les accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention, doit permettre le stationnement de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

#### Les voiries

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) 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. Ces projets devront faire l'objet d'une concertation avec les Services Techniques de la Ville.

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. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Aucune opération nouvelle ne pourra avoir d'accès direct sur les RD 712 et 635.

### ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### ➤ EAU POTABLE

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

## ➤ EAUX USEES

### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **Eaux usées industrielles**

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

Sous réserve de leur compatibilité avec les systèmes de collecte et de traitement existant, ces eaux pourront être admises dans le réseau public d'eaux usées, moyennant la signature d'une convention de déversement tripartite, entre l'industriel, le propriétaire et l'exploitant du réseau d'assainissement.

L'autorisation de déversement pourra être subordonnée à une participation financière ainsi qu'à la mise en place d'un pré-traitement à la charge de l'auteur du déversement.

Les eaux industrielles non polluées de type eaux de forage, de drainage, de refroidissement, etc. pourront faire l'objet d'une convention de déversement vers le réseau public d'eaux pluviales dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Elles ne devront en aucun cas être rejetées sans autorisation, laquelle autorisation sera conditionnée par la quantité et la qualité des eaux rejetées.

## ➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade.

## ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## ZONES UT

*La zone UT correspond à la zone urbaine à vocation d'activités du Centre Européen de Fret (CEF).*



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | <i>X</i>          |                                                 |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        | <i>X</i>          |                                                 |
| <i>Commerce et de service</i>                                 | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Hôtels</i>                                                                             | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Autres hébergements touristiques</i>                                                   | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             | <i>X</i>          |                                                 |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                 |

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                                           | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                 | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                                        | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i>                       | <i>X</i>          |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                                                   |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                                                    |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                                      |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                           | <i>X</i>          |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

Toutes nouvelles constructions sont interdites à moins de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ EMPRISE AU SOL

*Cf. lexique*

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet,

#### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 17 mètres à la sablière ou à l'acrotère. Excepté pour les constructions à usage de bureaux.

Les constructions à usage de bureaux sont limitées à une hauteur maximale de 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur peut être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée,
- Pour des justifications dues aux conditions techniques de l'exploitation (notamment ferroviaire).

#### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Cf. lexique*

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

Toute construction implantée le long des voies doit être implantée avec un recul minimum de :

- 17,50 mètres pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, comptés au droit des quais de déchargement ou à défaut des murs de la construction si cette dernière est à usage de déchargement,
- 10 mètres pour la partie de ces constructions à destination de bureaux ou services annexes hors déchargement,
- 3 mètres pour des constructions ou des installations destinées aux usagers du Centre de Fret : contrôle, gardiennage, services, ...,
- 5 mètres de l'axe de la desserte ferroviaire réduite à 3m si la façade comprend un quai de déchargement.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

#### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Cf. lexique*

Toute construction doit être implantées en retrait de  $L=H/2$  (H étant la hauteur de la construction) avec un minimum de 4 mètres.

## ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux, ...) doit être homogène et s'harmoniser avec le caractère du site et de l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Le traitement de toutes les façades devra faire preuve d'un même soin et d'une égalité d'écriture.

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

La volumétrie des bâtiments sera simple et les matériaux seront homogènes pour le même bâtiment.

Les constructions quelle qu'en soit la destination, ainsi que tous les terrains doivent être aménagés et entretenus, de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Les locaux annexes tels abris vélo... doivent être intégrés aux bâtiments à l'intérieur ou en saillie.

#### ➤ FAÇADES ET MURS EXTERIEURS

Les façades extérieures des constructions devront être enduites ou revêtues de matériaux de parements étanches de teinte unique pour un même bâtiment. Les couleurs vives ne seront autorisées que pour souligner les contours volumétriques et certains détails d'architecture.

Pour les matériaux de façade, ceux de toiture et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.

Les façades latérales et arrières, les toitures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les abords des constructions, notamment ceux situés entre la voirie publique et les façades d'accès principales, doivent être aménagés soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espace végétal paysager, les friches étant proscrites.

La réalisation des finitions extérieures des bâtiments doit être assurée au moment de la mise en service des constructions.

#### ➤ CLOTURES

Quand elles sont prévues, les clôtures seront traitées en grille ou grillages. Toute clôture implantée dans des espaces destinés à rester naturels (en bordure de canaux notamment) sera accompagnée de végétation arbustive d'aspect naturel et varié. La hauteur des clôtures ne devra excéder 2 mètres.

### **ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

##### **Traitement des espaces libres et plantations**

- Des plantations denses et aménagements paysagers (talus plantés, clôtures hautes végétalisées) sont imposés aux abords des espaces habités et des canaux, selon les prescriptions du document graphique et du plan paysage.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement de véhicules particuliers à l'air libre et pour les espaces libres.
- Des plantations d'embellissements, non préjudiciables au fonctionnement du secteur et des déplacements des véhicules et marchandises, peuvent être imposées au bord de lieux privilégiés tels que l'accès au Centre Européen de Fret, les bâtiments administratifs et de service, certaines perspectives à l'initiative de l'aménageur, autorité technique compétente, dans le but d'une valorisation de l'image générale du secteur.
- Les fonds de parcelles doivent être particulièrement soignés et aménagés. Les zones de stockage doivent être positionnées judicieusement de manière à ne pas dénaturer le site.

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un début de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

### Règle générale

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

### Nombre de places

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

| <i>Destinations de la construction</i>                       | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> |                                                                                                                                                        |
| <b><i>Constructions à usage d'industrie</i></b>              | <i>Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par construction à usage d'industrie.</i>                    |
| <b><i>Constructions à usage de bureau</i></b>                | <i>Une place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.</i> |

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires

### Conception et traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules particuliers doivent comporter un revêtement au sol. Une ou plusieurs places devront être aménagées pour les véhicules des personnes handicapées.

### Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les constructions industrielles, les entrepôts et les bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison d'une place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher d'industrie, d'entrepôt ou de bureau.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### Les accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention, doit permettre le stationnement de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

#### Les voiries

La création de voies publiques communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 7 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 15 mètres.

### ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### ➤ EAU POTABLE

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

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

#### ➤ EAUX USEES

##### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.



### **Eaux usées industrielles**

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

Sous réserve de leur compatibilité avec les systèmes de collecte et de traitement existant, ces eaux pourront être admises dans le réseau public d'eaux usées, moyennant la signature d'une convention de déversement tripartite, entre l'industriel, le propriétaire et l'exploitant du réseau d'assainissement.

L'autorisation de déversement pourra être subordonnée à une participation financière ainsi qu'à la mise en place d'un pré-traitement à la charge de l'auteur du déversement.

Les eaux industrielles non polluées de type eaux de forage, de drainage, de refroidissement, etc. pourront faire l'objet d'une convention de déversement vers le réseau public d'eaux pluviales dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Elles ne devront en aucun cas être rejetées sans autorisation, laquelle autorisation sera conditionnée par la quantité et la qualité des eaux rejetées.

### **➤ AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## ZONES AU

*Les zones AU délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.*



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées :

- Qu'à condition que la zone à urbaniser concernée fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble éventuellement réalisée en plusieurs tranches,
- Et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

| Destinations                                           | Sous-destinations                                                                  | Interdites | Autorisées sous conditions particulières                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                    | Exploitation agricole                                                              | X          |                                                                                                                                                                   |
|                                                        | Exploitation forestière                                                            | X          |                                                                                                                                                                   |
| Habitation                                             | Logement                                                                           |            |                                                                                                                                                                   |
|                                                        | Hébergement                                                                        |            |                                                                                                                                                                   |
| Commerce et de activité service                        | Artisanat et commerce de détail                                                    |            | Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                                        | Restauration                                                                       |            |                                                                                                                                                                   |
|                                                        | Commerce de gros                                                                   | X          |                                                                                                                                                                   |
|                                                        | Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle                          |            |                                                                                                                                                                   |
|                                                        | Hôtels                                                                             |            |                                                                                                                                                                   |
|                                                        | Autres hébergements touristiques                                                   |            |                                                                                                                                                                   |
|                                                        | Cinéma                                                                             |            |                                                                                                                                                                   |
| Équipements d'intérêt collectif et de services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                                                                                                                                                                   |
|                                                        | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                                                                                                                                                                   |

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                                           | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                 |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                                        |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i>                       |                   |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                                                   | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                                                    | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                                      |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                           | <i>X</i>          |                                                 |

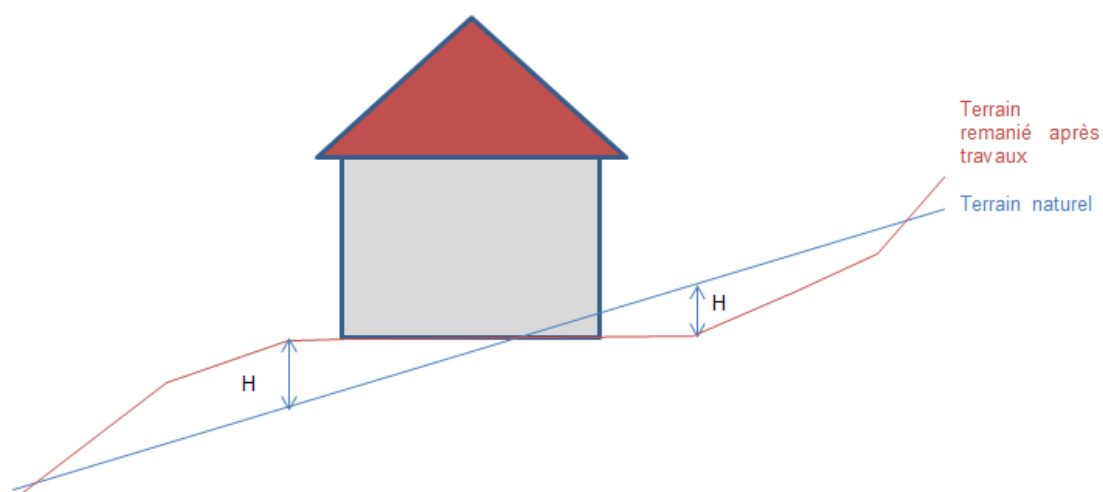
| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

Toutes nouvelles constructions sont interdites à moins de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

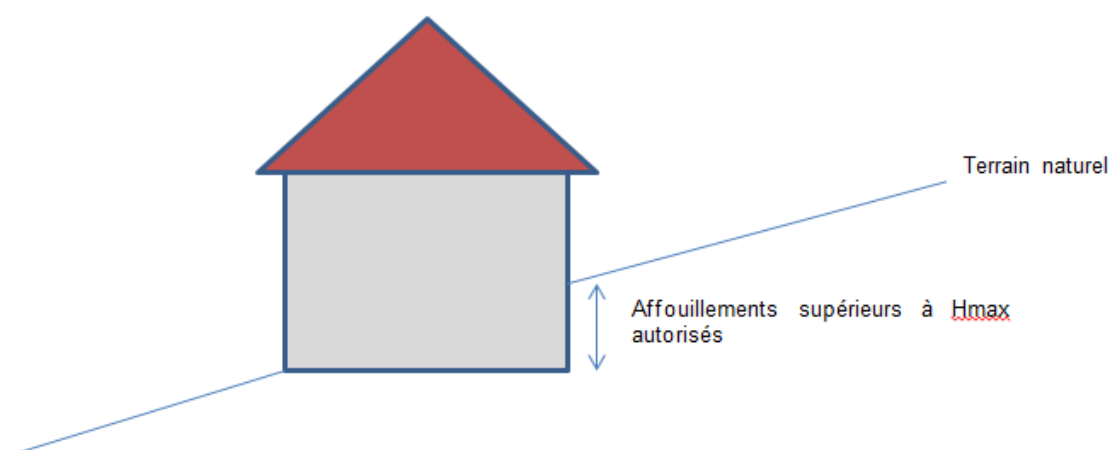
#### Affouillements et exhaussements des sols

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à Hmax = 1 mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente. Cette règle ne s'applique pas aux logements collectifs.

### Affouillements et exhaussements interdits si $H > H_{max}$ pour les terrains remaniés



### Affouillements autorisés dans le cadre de fondations



## **ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est demandé la réalisation d'un minimum de de logements locatifs sociaux conformément aux orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 – OAP).

## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

**Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU).**

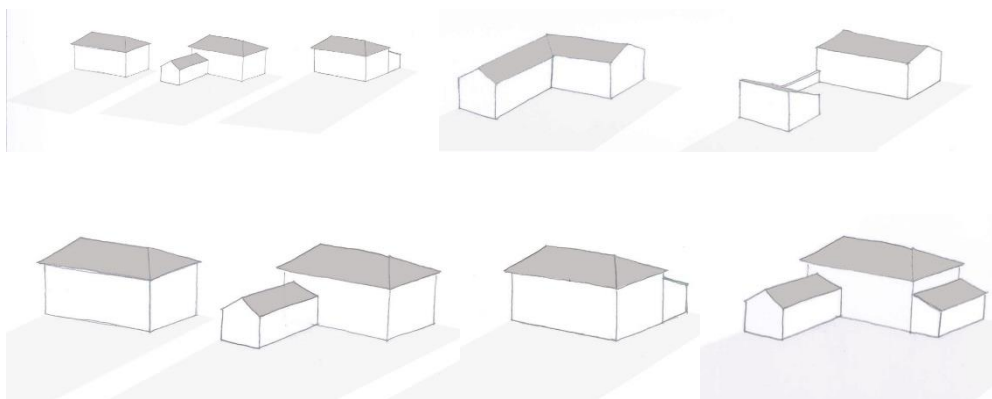
**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ VOLUMETRIES

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain existant.

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



*Exemples de volumes simples*

#### ➤ EMPRISE AU SOL

*Cf. lexique*

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 16 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Cf. lexique*

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

Toute construction implantée le long des voies doit être implantée :

- Soit avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées à l'alignement ou dans la bande de recul de 0 à 5 m.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Cf. lexique*

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 5m, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

## ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

### COULEURS ET MATERIAUX

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### Pour les constructions des murs extérieurs / façades / clôtures

Sont autorisées :

- Les maçonneries en pierre de taille et en pierres de blocage,
- Les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés,
- Les bardages, clins de bois, murs en bois, persiennés ou non, de couleur, enduit ou peint en blanc,
- Les maçonneries recouvertes d'un enduit blanc.

D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- L'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture - en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,

- Les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées, ...).

#### **Pour les constructions des toitures en pente / charpentes / volets / menuiseries :**

- Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné.
- Les colorations autorisées des charpentes et menuiseries extérieures (charpente apparente, avancée de toit, poteau de bois, volets, contrevents, ...) sont le rouge basque (RAL 3011 ou équivalent), le vert foncé (RAL 6005 ou équivalent), le marron (RAL 8017 ou équivalent), le bleu (RAL 5003 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, 7037, 7040 ou équivalent),
- Les colorations autorisées des menuiseries « ouvrantes » comme les fenêtres et portes-fenêtres sont le blanc (RAL 9016 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, ou équivalent).

#### ***FAÇADES ET MURS EXTERIEURS***

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

#### ***TOITURES ET COUVERTURES***

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %

#### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées où qu'elles constituent :

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Les volumes secondaires à la construction principale,
- Les annexes.

#### ***➤ CLOTURES***

#### **Traitement et autres prescriptions**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur de la construction principale qu'elle délimite.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

### **Hauteurs**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou clôture occultante d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières.

### **➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés, sur un seul pan de toiture :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

## **ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

30% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ». Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 25%.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Règle générale**

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage collectif. Ces espaces collectifs seront traités d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces collectifs seront traités, de préférence, d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

#### **Traitement des espaces libres et plantations**

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive.

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.

#### **Dispositions spécifiques aux éléments de paysage et espaces boisés identifiés au plan de règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

De façon dérogatoire, l'abattage dans les boisements ou linéaires boisés présents au droit des servitudes liées aux lignes Haute-Tension est autorisé dans le cadre de la gestion et de l'entretien courant de ces secteurs.

## ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

### Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

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

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

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

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

## **Nombre de places**

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

| <b>Destinations de la construction</b>                                                   | <b>Aires de stationnement à prévoir à minima</b>                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Constructions à usage de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</b>         | Une place par tranche commencée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.                                                                                                           |
| <b>Opération d'aménagement d'ensemble à usage de logement</b>                            | Une place par tranche commencée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher commencés, avec un minimum de deux places par logement<br><u>Et</u><br>0,25 place supplémentaire par logement attribuée à l'accueil des visiteurs.      |
| <b>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</b> | Une place par logement                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Constructions à usage d'hébergement</b>                                               | Une place de stationnement par tranche finalisée de trois places d'hébergement.                                                                                                                                                     |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</b>                       | Une place par tranche commencée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre.<br><br>Le nombre de places calculé est majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel.              |
| <b>Autres constructions à destination de commerce et activité de service</b>             | Une place par tranche commencée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.<br><br>20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs. |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                          | Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction.<br><br>Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.                                                                      |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Constructions à usage de bureau</b>                                                   | Une place par tranche commencée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce ou activité de services.<br><br>20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs. |

### **Stationnement des deux-roues**

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 10 logements à raison d'une place par logement (1 m<sup>2</sup> par logements).

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc... Il est exigé une largeur minimum de 5,50 mètres pour les voies à double sens ouvertes à la circulation publique et une largeur minimum de 1,50 mètres pour les trottoirs ou équivalent, sauf contraintes techniques majeures.

#### Les accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

#### Les voiries

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

Ces caractéristiques pourront être :

- Augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- Réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) 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 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

### ➤ EAU POTABLE

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

### ➤ EAUX USEES

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### Eaux usées industrielles

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

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

### ➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade.

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES AUH

*La zone AUh délimite des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir l'opération de Zone d'Aménagement concertée (ZAC) d'Hiribarnea en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

*Il est distingué :*

- *Une zone AUh1 correspondant aux espaces à caractère résidentiel limités en hauteur (logements individuels et intermédiaires),*
- *Une zone AUh2 correspondant aux espaces à caractère résidentiel combinant des typologies bâties mixtes (logements collectifs, intermédiaires et individuels).*



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées :

- Qu'à condition que la zone à urbaniser concernée fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble éventuellement réalisée en plusieurs tranches,
- Et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

| Destinations                               | Sous-destinations                                                | Interdites | Autorisées sous conditions particulières                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | <b>Exploitation agricole</b>                                     | X          |                                                                                                                                                                   |
|                                            | <b>Exploitation forestière</b>                                   | X          |                                                                                                                                                                   |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b>                                                  |            |                                                                                                                                                                   |
|                                            | <b>Hébergement</b>                                               |            |                                                                                                                                                                   |
| <b>Commerce et de service</b>              | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                           |            | Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                            | <b>Restauration</b>                                              |            |                                                                                                                                                                   |
|                                            | <b>Commerce de gros</b>                                          | X          |                                                                                                                                                                   |
|                                            | <b>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</b> |            |                                                                                                                                                                   |
|                                            | <b>Hôtels</b>                                                    | X          |                                                                                                                                                                   |
|                                            | <b>Autres hébergements touristiques</b>                          | X          |                                                                                                                                                                   |
|                                            | <b>Cinéma</b>                                                    |            |                                                                                                                                                                   |

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Salle d'art et de spectacle</b>                                                        |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Équipements sportifs</b>                                                               |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                              |                   |                                                 |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>  | <b>Industrie</b>                                                                          | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <b>Entrepôt</b>                                                                           | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <b>Bureau</b>                                                                             |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>                                                  | <b>X</b>          |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b> | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <b>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</b>          | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <b>Caravanes isolées /résidences démontables</b>                                                                                    | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <b>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>                                                                 | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <b>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</b>                                                          | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <b>les affouillements et exhaussement des sols</b>                                                                                  |                   | <b>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</b> |

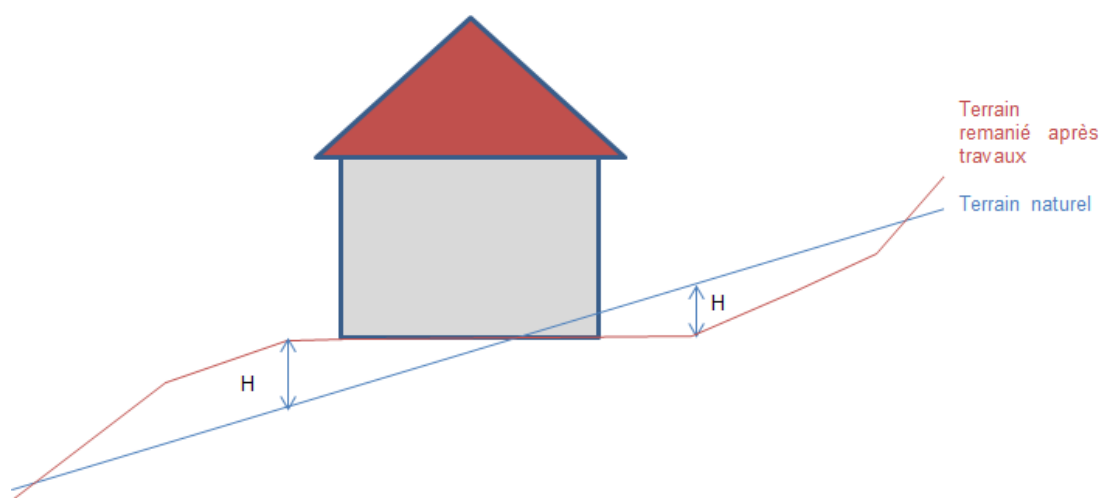
Toutes nouvelles constructions sont interdites à moins de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

#### Affouillements et exhaussements des sols

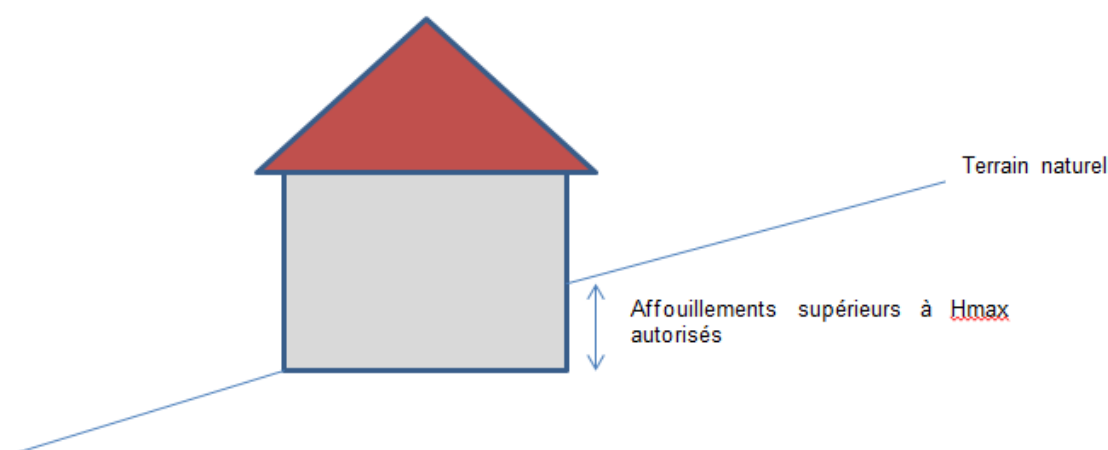
Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à  $H_{max} = 1$  mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente. Cette règle ne s'applique pas aux logements collectifs.

En zone AUh1, les affouillements et exhaussements à moins de 2m des limites séparatives sont interdits.

#### Affouillements et exhaussements interdits si $H > H_{max}$ pour les terrains remaniés



#### Affouillements autorisés dans le cadre de fondations



## **ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est demandé la réalisation d'un minimum de de logements locatifs sociaux conformément aux orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 – OAP).

## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

**Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU).**

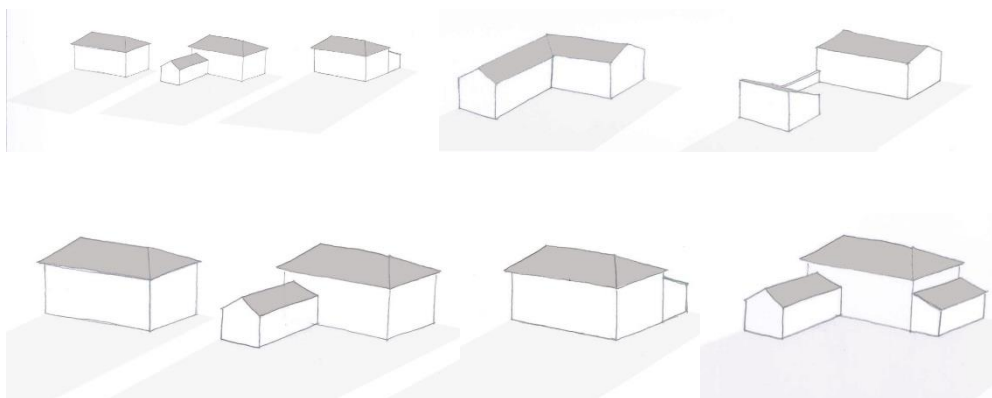
**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ VOLUMETRIES

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain existant.

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



*Exemples de volumes simples*

#### ➤ EMPRISE AU SOL

*Cf. lexique*

**En zone AUh1 et hors opérations groupées**, l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

En zone AUh1, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 16 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

En zone AUh2, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 22 mètres à la sablière ou à l'acrotère et 26 mètres au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

#### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Cf. lexique*

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

**En zone AUh1 et hors opérations groupées**, toute construction implantée le long des voies doit être implantée avec un recul minimum de 2,5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

#### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Cf. lexique*

Sans objet.

## ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

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

#### COULEURS ET MATERIAUX

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### Pour les constructions des murs extérieurs / façades / clôtures

Les murs extérieurs / façade / clôtures, devront être conformes aux prescriptions urbaines, paysagères, environnementales et architecturales de la ZAC Hiribarnea.

En cas d'utilisation d'enduit, celui-ci doit être de couleur blanche.

Sont interdits :

- L'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture - en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- Les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques.

### **Pour les constructions des toitures en pente / charpentes / volets / menuiseries :**

- Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné, le bois.
- Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection/dispositif (toitures végétalisées) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.
- Les charpentes et boiseries sont de couleur verte, rouge, bleu luzien et gris.
- Les colorations autorisées des menuiseries « ouvrantes » comme les fenêtres et portes-fenêtres sont le blanc (RAL 9016 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, ou équivalent).

### ***FAÇADES ET MURS EXTERIEURS***

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra être conforme au règlement communal de publicité et aux prescriptions urbaines, paysagères, environnementales et architecturales de la ZAC Hiribarnea.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

En cas d'utilisation d'enduit, celui-ci doit être de couleur blanche. L'utilisation de la chaux est privilégiée.

### ***TOITURES ET COUVERTURES***

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %

#### **Toitures plates ou terrasses**

Les terrasses et toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection / dispositif (toitures végétalisées) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Les toitures en terrasse sont admises et doivent recevoir un traitement qualitatif. Les toitures terrasses végétalisées devront être compatibles avec les prescriptions techniques (hauteurs de terre minimum, type de substrat, type de végétalisation) incluses dans les prescriptions urbaines, paysagères, environnementales et architecturales de la ZAC Hiribarnea.

En zone AUH1, les toitures terrasses sont limitées aux annexes et garages.

Sont autorisées :

- Les fenêtres de toit et les capteurs solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture, et respectent la composition architecturale de l'édifice.

## ➤ CLOTURES

### **Traitement et autres prescriptions**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

En cas de clôture réalisée sur mur-bahut, des passages réguliers seront prévus pour la petite faune (diamètre 25cm tous les 1.50m de clôture). Les mur-bahuts sont tolérés en limite par rapport aux voies.

De manière générale, les clôtures respecteront la plus grande transparence possible pour éviter de générer des barrières écologiques. Des clôtures issues du monde agricole (type ursus ou ganivelles) sont autorisées.

### **Hauteurs des clôtures**

Pour les clôtures, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie au droit de clôture, ou du sol naturel.

Leur hauteur est limitée à :

- 1,50 m pour un mur-bahut
- 1,80 pour les clôtures ajourées ou composées

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...) ou les impératifs de fonctionnement des équipements publics (notamment scolaires).

## ➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

## ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés, sur un seul pan de toiture :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

## **ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Règle générale**

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage collectif. Ces espaces collectifs seront traités d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces collectifs seront traités, de préférence, d'un seul tenant et situés hors des voies publiques.

Le pourcentage d'espace libre et le taux de pleine terre seront définis à la parcelle et inscrits dans les fiches de lot et les prescriptions urbaines, paysagères, environnementales et architecturales de la ZAC Hiribarnea.

Les pétitionnaires présenteront dans leurs dossiers de demande de Permis de Construire les essences végétales prévues.

#### **Traitement des espaces libres et plantations**

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

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.

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

Pour toute plantation arbustive, un recul de 2 mètres des limites séparatives devra être observé.

Toutes les haies devront être composées d'un mélange de plantes. Les haies monoplantées seront proscrites.

**Dispositions spécifiques aux éléments de paysage et espaces boisés identifiés au plan de règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

De façon dérogatoire, l'abattage dans les boisements ou linéaires boisés présents au droit des servitudes liées aux lignes Haute-Tension est autorisé dans le cadre de la gestion et de l'entretien courant de ces secteurs.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un début de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien. L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT**

### **Règle générale**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

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

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

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

Les rampes d'accès doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et intégrées dans l'enveloppe bâtie des constructions. Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**En zone AUh1**, les places de stationnement peuvent être traitées :

- En extérieur,
- Incluses dans la construction.

Dans le premier cas, un soin particulier sera accordé au traitement de sol. En fonction de la configuration (places longitudinales, perpendiculaires ou en épi) et sauf impossibilité motivée (pente marquée générant un risque d'érosion de la couche de terre végétale dans le temps), une partie variant de 10 à 30% de la place devra être perméable ou semi-perméable et végétalisée.

Dans le second cas, le stationnement sera réalisé sous forme de porche non isolé intégré au volume bâti.

Afin d'éviter une mutation des garages en pièces de vie et le report sur l'espace public du stationnement privé, aucun garage fermé communiquant directement avec les espaces intérieurs des logements ne sera autorisé. La qualité des éléments de stationnement devra correspondre à l'écriture architecturale observée pour le reste de la construction (même qualité de matériaux, cohérence du dessin, qualité de la réalisation).

**En zone AUh2**, les places de stationnement sont nécessairement intégrées à la construction et prévoient des prises de recharge électriques. En fonction des parcelles et de leur topographie, l'installation du niveau de stationnement sera soit :

- Enterré,
- Semi-enterré, éclairé et ventilé en façade. Dans ce cas, le traitement à claire-voie de la façade de ce niveau de stationnement recevra un soin particulier et sera traité en cohérence avec l'écriture architecturale du bâtiment dans son ensemble. En cas de nécessité de ventilations hautes et basses, les entrées / sorties d'air devront être intégrées à la construction (éventuellement reportées en toiture). Aucun édicule de ventilation du stationnement ne sera autorisé en cœur d'îlot.

Le positionnement et la réalisation de ces places visiteurs seront définis en lien avec le projet urbain et conformément aux prescriptions urbaines, paysagères, environnementales et architecturales de la ZAC Hiribarnea.

## **Nombre de places**

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

| <b>Destinations de la construction</b>                                                   | <b>Aires de stationnement à prévoir à minima</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Constructions à usage de logements hors financés par l'Etat</b>                       | <i>2 places de stationnement par logement. Pour les groupements d'habitations, lotissement et les opérations de logements collectifs, 0,10 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</b> | <i>une place par logement</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Constructions à usage d'hébergement</b>                                               | <i>une place de stationnement par tranche finalisée de trois places d'hébergement.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE, BUREAUX</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                          | <p><i>Le stationnement affecté aux commerces et bureaux est prévu sur l'espace public.</i></p> <p><i>Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.</i></p> <p><i>Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les transports en commun pourront être imposées.</i></p> <p><i>Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie la place de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ces obligations par la mise en œuvre des solutions alternatives suivantes :</i></p> <p><i>- la création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé dans un rayon de 300 m du projet, et facilement accessible depuis celui-ci.</i></p> |

*Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction.*

*Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.*

### **Stationnement des deux-roues**

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes. Des locaux vélos couverts (intégrés aux bâtiments ou réalisés en édicule indépendant en lien avec l'aménagement des cœurs d'ilots) seront réalisés à raison de 0.7m<sup>2</sup>/logement.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).**

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc... Il est exigé une largeur minimum de 5,50 mètres pour les voies à double sens ouvertes à la circulation publique et une largeur minimum de 1,50 mètres pour les trottoirs ou équivalent, sauf contraintes techniques majeures.

#### Les accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

#### Les voiries

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse et en sens unique peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Dans le cas de création d'impasse automobile, la voie doit toutefois se prolonger par un cheminement piéton/cycles raccordé au réseau de cheminements de la commune.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) 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 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### ➤ EAU POTABLE

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

#### ➤ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

## ➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade.

## ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES 2AU

*Les zones 2AU délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, dont l'insuffisance de la voirie ou des réseaux ne permet pas une ouverture immédiate à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation se fera par modification ou révision ultérieure du PLU.*



## **SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits hormis ceux autorisés dans le paragraphe « limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » ci-après.

Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Dans l'attente de l'aménagement de la zone, seuls sont autorisés :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les espaces verts et paysagers.

### **ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé en attente de modification ou de révision du PLU.

### ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé en attente de modification ou de révision du PLU.

### ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un début de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Des végétaux variés et d'essences locales seront privilégiés.

Toutes les haies devront être composées d'un mélange de plantes. Les haies monoplantes seront proscrites.

### ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Non réglementé en attente de modification ou de révision du PLU.

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### Les accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

#### Les voiries

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) 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 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### ➤ **EAU POTABLE**

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

#### ➤ **Eaux USEES**

##### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

### **Eaux usées industrielles**

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

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

### **➤ AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES A

*Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

#### Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

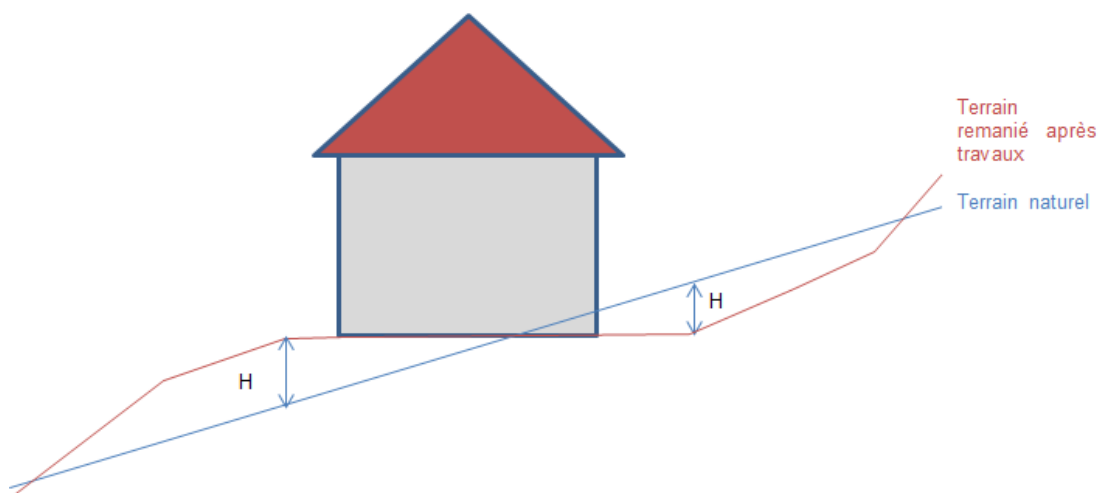
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire,
- Les annexes aux constructions à vocation d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction existante sauf contraintes topographiques, dans la limite de 30 mètres.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

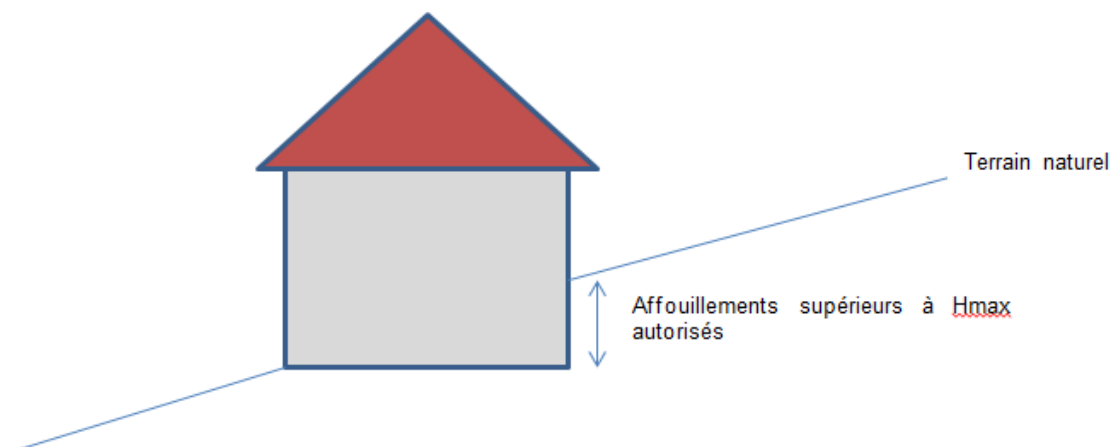
## Affouillements et exhaussements des sols pour les bâtiments d'habitation et annexes à l'habitation en zone A

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation qui, pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, ne doivent pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à  $H_{\max} = 1$  mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

### Affouillements et exhaussements interdits si $H > H_{\max}$ pour les terrains remaniés



### Affouillements autorisés dans le cadre de fondations



## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

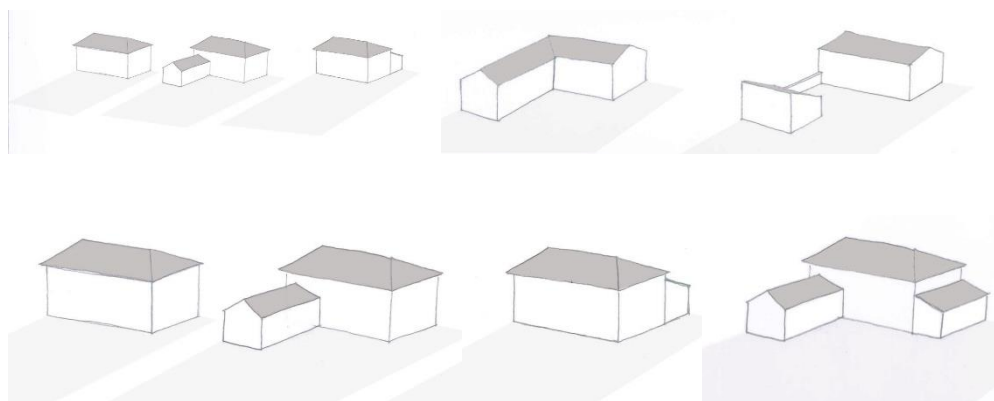
**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics\*.**

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ VOLUMETRIES DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET DE LEURS ANNEXES

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain existant.

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



**Exemples de volumes simples**

#### ➤ EMPRISE AU SOL

*Cf. lexique*

L'emprise au sol ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

#### **Constructions à destination d'habitation**

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.
- Pour des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur peut être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée.

#### **Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

#### **Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et destinées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime**

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

### **➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Cf. lexique*

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

Toute construction implantée le long des voies doit être implantée :

- Soit avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées à l'alignement ou dans la bande de recul de 0 à 5 m.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

## ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Cf. lexique*

Toute construction doit être implantée de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 3m, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

## **ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET ANNEXES

#### DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

#### **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### Pour les constructions des murs extérieurs / façades / clôtures

Sont autorisées :

- Les maçonneries en pierre de taille et en pierres de blocage,
- Les constructions en structures et pans métalliques pour les constructions agricoles,
- Les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés,
- Les bardages, clins de bois, murs en bois, persiennés ou non, de couleur, enduit ou peint en blanc,
- Les maçonneries recouvertes d'un enduit blanc.

D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- L'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture - en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- Les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées, ...).

#### **Pour les constructions des toitures en pente / charpentes / volets / menuiseries :**

- Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné,
- Les colorations autorisées des charpentes et menuiseries extérieures (charpente apparente, avancée de toit, poteau de bois, volets, contrevents, ...) sont le rouge basque (RAL 3011 ou équivalent), le vert foncé (RAL 6005 ou équivalent), le marron (RAL 8017 ou équivalent), le bleu (RAL 5003 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, 7037, 7040 ou équivalent),
- Les colorations autorisées des menuiseries « ouvrantes » comme les fenêtres et portes-fenêtres sont le blanc (RAL 9016 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, ou équivalent).

#### ***FAÇADES ET MURS EXTERIEURS***

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

#### ***TOITURES ET COUVERTURES***

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %

#### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent :

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Les volumes secondaires à la construction principale,
- Les annexes.

## DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE ET LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA TRANSFORMATION, AU CONDITIONNEMENT ET A LA COMMERCIALISATION DES PRODUITS AGRICOLES

### **COULEURS ET MATERIAUX**

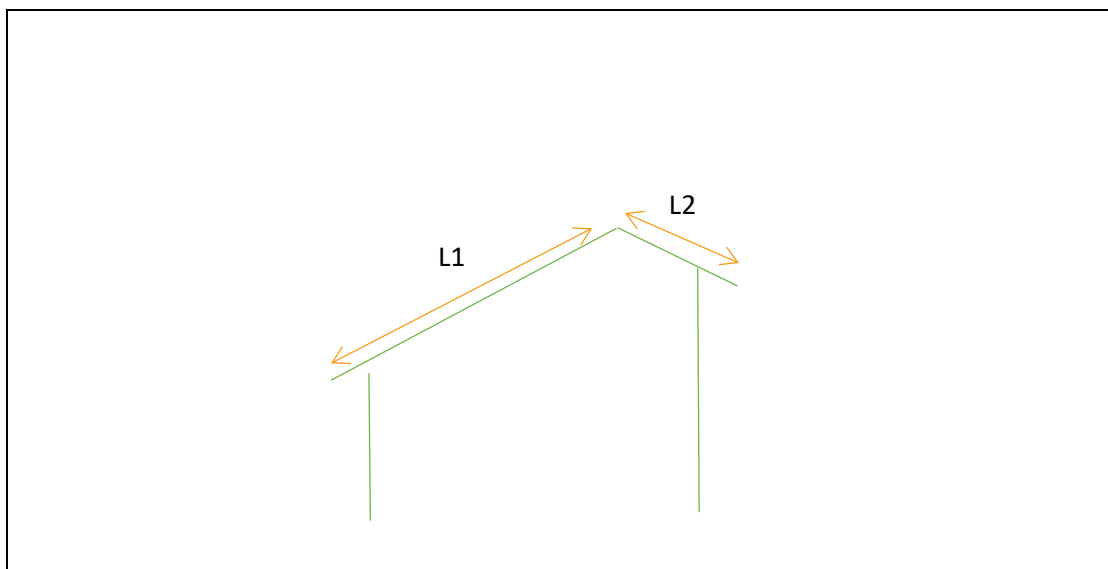
L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les bardages de couleur rouge (RAL 3003 3004 3005) ou verte (RAL 6004 6005) sont acceptés.

### **TOITURES ET COUVERTURES**

Les toitures sont à deux pans, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe. Une dissymétrie de la toiture est acceptée : dans ce cas, la plus petite pente de toit L2 aura une longueur supérieure au tiers de la plus grande longueur L1 :

$$L2 > L1/3$$



**Les toitures à 1 pan sont autorisées pour les extensions des bâtiments agricoles.**

### **➤ CLOTURES**

#### **Traitement et autres prescriptions**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur de la construction principale qu'elle délimite.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

## **Hauteurs**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou clôture occultante d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières.

### **➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés, sur un seul pan de toiture :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

## **ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

40% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ». Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 35%.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Dispositions spécifiques aux éléments de paysage et espaces boisés identifiés au plan de règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

De façon dérogatoire, l'abattage dans les boisements ou linéaires boisés présents au droit des servitudes liées aux lignes Haute-Tension est autorisé dans le cadre de la gestion et de l'entretien courant de ces secteurs.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval. En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un début de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante. Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Les voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

### ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### ➤ **EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable des bâtiments d'élevage peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

#### ➤ **EAUX USEES**

##### Eaux usées domestiques

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### **Eaux résiduaires des activités**

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur

### **➤ AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.



## ZONES N

Les zones naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements.

Il est distingué :

- Un secteur Np où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux paysagers, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Un secteur Nce où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de continuité écologique, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

En zone N, limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

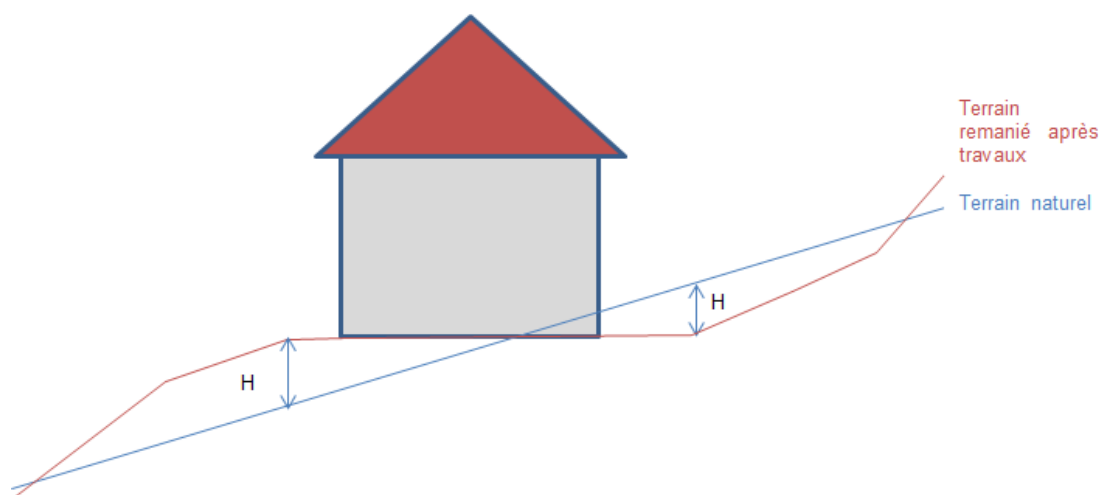
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire,
- Les annexes aux constructions à vocation d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction existante sauf contraintes topographiques, dans la limite de 30 mètres
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

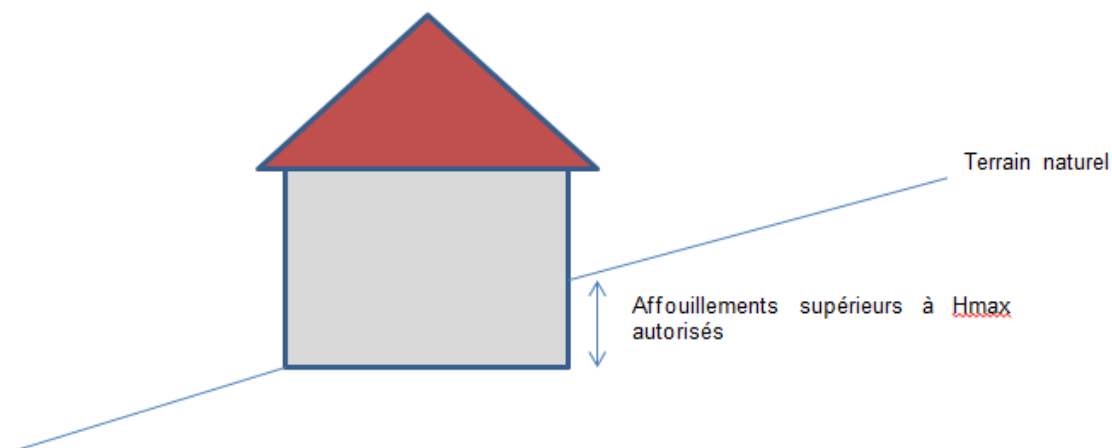
### Affouillements et exhaussements des sols pour les bâtiments d'habitation et annexes à l'habitation en zone A

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation qui, pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, ne doivent pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à  $H_{max} = 1$  mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

#### Affouillements et exhaussements interdits si $H > H_{max}$ pour les terrains remaniés



#### Affouillements autorisés dans le cadre de fondations



#### En zone Np, limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire,
- Les annexes aux constructions à vocation d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction existante sauf contraintes topographiques, dans la limite de 30 mètres,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.
- L'extension des constructions à destination agricole limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**En zone Nce, limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.
- L'extension des constructions à destination agricole limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,
- Les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations.

## SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

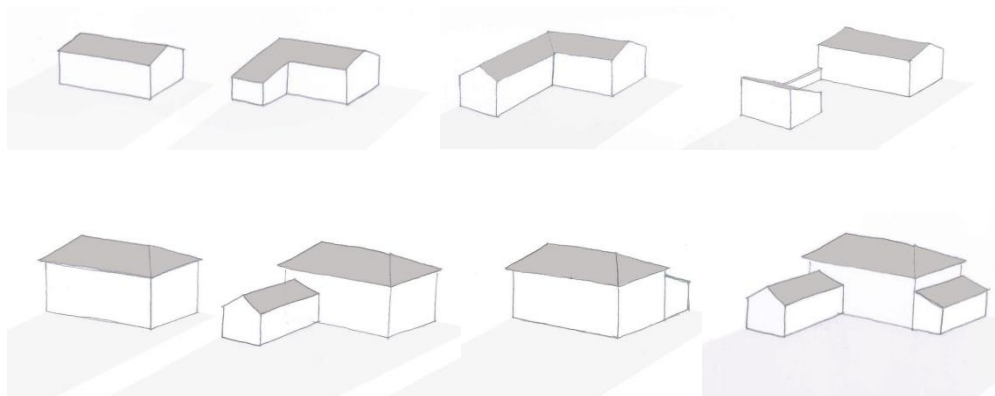
### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ VOLUMETRIES DES CONSTRUCTIONS (HORS CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET FORESTIERES)

Les volumétries imposées dans les paragraphes suivants ne s'appliquent pas aux constructions agricoles et forestières.

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain existant.

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.



**Exemples de volumes simples**

#### ➤ EMPRISE AU SOL

*Cf. lexique*

L'emprise au sol ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.
- Pour des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur peut être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée.

#### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Cf. lexique*

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

Toute construction implantée le long des voies doit être implantée :

- Soit avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- Soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées à l'alignement ou dans la bande de recul de 0 à 5 m.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

#### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Cf. lexique*

Toute construction doit être implantée de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 3m, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

## ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET ANNEXES

#### *DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES*

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

#### *COULEURS ET MATERIAUX*

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### **Pour les constructions des murs extérieurs / façades / clôtures**

Sont autorisées :

- Les maçonneries en pierre de taille et en pierres de blocage,
- Les constructions en structures et pans métalliques pour les constructions agricoles,
- Les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés,
- Les bardages, clins de bois, murs en bois, persiennés ou non, de couleur, enduit ou peint en blanc,
- Les maçonneries recouvertes d'un enduit blanc.

D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- L'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture - en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- Les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées, ...).

#### **Pour les constructions des toitures en pente / charpentes / volets / menuiseries :**

- Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné.
- Les colorations autorisées des charpentes et menuiseries extérieures (charpente apparente, avancée de toit, poteau de bois, volets, contrevents, ...) sont le rouge basque (RAL 3011 ou équivalent), le vert foncé (RAL 6005 ou équivalent), le marron (RAL 8017 ou équivalent), le bleu (RAL 5003 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, 7037, 7040 ou équivalent),

- Les colorations autorisées des menuiseries « ouvrantes » comme les fenêtres et portes-fenêtres sont le blanc (RAL 9016 ou équivalent) et le gris (RAL 7035, ou équivalent).

#### **FAÇADES ET MURS EXTERIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

#### **TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %

##### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées où qu'elles constituent :

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Les volumes secondaires à la construction principale,
- Les annexes.

#### **DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE OU FORESTIERE ET LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA TRANSFORMATION, AU CONDITIONNEMENT ET A LA COMMERCIALISATION DES PRODUITS AGRICOLES**

##### **COULEURS ET MATERIAUX**

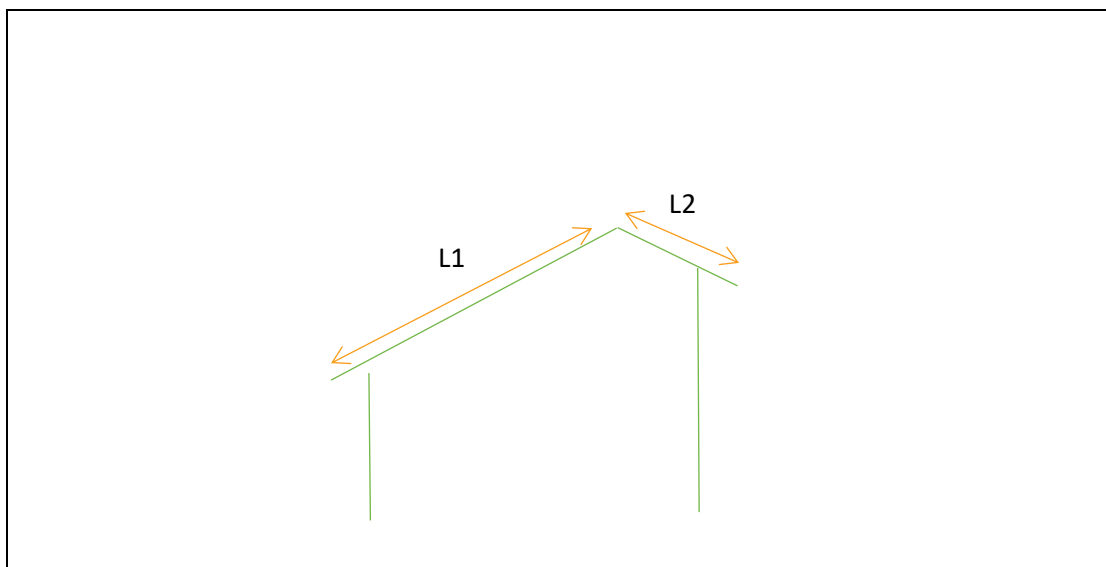
L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les bardages de couleur rouge (RAL 3003 3004 3005) ou verte (RAL 6004 6005) sont acceptés.

#### **TOITURES ET COUVERTURES**

Les toitures sont à deux pans, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe. Une dissymétrie de la toiture est acceptée : dans ce cas, la plus petite pente de toit L2 aura une longueur supérieure au tiers de la plus grande longueur L1 :

$$L2 > L1/3$$



**Les toitures à 1 pan sont autorisées pour les extensions des bâtiments agricoles.**

## ➤ CLOTURES

### *TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS*

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur de la construction principale qu'elle délimite.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

### *HAUTEURS*

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou clôture occultante d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières.

#### ➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

#### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés, sur un seul pan de toiture :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

### **ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

40% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ». Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 35%.

#### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

De façon dérogatoire, l'abattage dans les boisements ou linéaires boisés présents au droit des servitudes liées aux lignes Haute-Tension est autorisé dans le cadre de la gestion et de l'entretien courant de ces secteurs.

**➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, ...) sont imposés.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une hauteur d'eau à stocker de 88 mm par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite de 3 l/s/ha et un diamètre minimal de 20 mm de l'orifice de fuite préconisé. Il devra être équipé d'une grille de protection démontable pour assurer son entretien.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante. Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Les voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

### ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

#### ➤ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable des bâtiments d'élevage peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

## ➤ EAUX USEES

### **Eaux usées domestiques**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

### **Effluents agricoles**

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### **Eaux résiduaires des activités**

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur

## ➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.