

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

Pièce n° 4.1

REGLEMENT D'URBANISME
PIECE ECRITE



Mise en compatibilité par déclaration de projet
approuvée par le CC du 27/09/2025

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	110
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	129
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	149
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	167
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	177
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	195
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY.....	214
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	231
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY.....	239
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	247
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	263
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NK	282
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCU.....	397
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NER.....	312

Dispositions générales

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi en vertu des articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la **totalité du territoire** terrestre et maritime de la commune de **Saint-Jean-de-Luz**.

Nota : le territoire maritime de la commune comprend, d'une part, la partie de la baie qui lui revient et la partie de l'océan au droit de la façade littorale communale jusqu'aux limites des eaux territoriales.

Article 2 – Effets du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation que le Plan Local d'Urbanisme définit dans certains secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

3.1. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (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 :

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. 111-3 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R. 111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-26 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de 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.

Les dispositions des articles L. 111-6 et suivants issus de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement continuent également à s'appliquer sur les parties non urbanisées du territoire de la commune :

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3.2. Autres législations

En outre, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables sur tout ou partie du territoire communal :

- Les **servitudes d'utilité publique** prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal et annexées au présent PLU (liste et plan).
- Le périmètre du **Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)** délimité en application des articles L. 631-1 et suivants du Code du Patrimoine. Les constructions, ensembles urbains, espaces publics, situés dans le périmètre de l'AVAP valant SPR relèvent de dispositions particulières précisées dans le cahier de prescriptions de l'AVAP. **En cas d'incohérence entre le règlement du PLU et le règlement de l'AVAP valant SPR, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**
- Le **Plan de Prévention des risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRi)** de Saint-Jean-de-Luz approuvé et annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
- Les arrêtés préfectoraux n° 99 R 529 du 9 juin 1999 et n° 99 R 1215 du 20 décembre 1999, annexés au présent PLU pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, **portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.**
- Le **zonage des eaux pluviales de la commune de Saint-Jean-de-Luz** approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque le 5 février 2022 établi conformément à l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales qui :
 - instaure sur l'ensemble du territoire communal une zone d'application stricte et exceptionnellement des zones limitées et restreintes en application, au cas par cas, de mesures préventives ;
 - impose des dispositions réglementaires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme (cf. pages 24 à 44 de la notice explicative intégrée aux annexes du dossier de plan local d'urbanisme) visant à maîtriser le ruissellement tendanciel, privilégier l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol, lorsque les caractéristiques hydrologiques le permettent ; respecter les prescriptions de recul et seuils pour éviter les inondations des nouvelles constructions et maîtriser la qualité des eaux pluviales

3.3. Prise en compte de périmètres réglementaires spécifiques

Le territoire communal est également concerné par un certain nombre de périmètres réglementaires reportés pour information en annexe, à savoir :

Périmètre de préemption urbain et périmètre de préemption urbain renforcé

En application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, et par délibération du Conseil municipal du 23 Juillet 1987, la commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones AU) du territoire lui permettant d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente en matière droit de préemption urbain depuis le 1^{er} janvier 2017 dans le cadre du transfert de compétence en matière d'élaboration et modifications des plans locaux d'urbanisme, a délibéré le 15 Décembre 2018 pour la réinstauration de ce droit de préemption sur la Commune.

Périmètre de préemption commerciale

En application de articles L. 214-1 et suivants ainsi que R. 214-1 et R. 214-2 du Code de l'urbanisme, un droit de préemption commerciale a été institué par délibération du Conseil municipal en date du 26 Septembre 2014.

Zones du règlement local de publicité

Un règlement spécial relatif à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes sur certains secteurs de la commune de Saint-Jean-de-Luz a été institué. Le document révisé a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire concomitante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Espaces naturels sensibles

En application des articles L. 113-8, et L. 113-9, Articles R. 113-15 à R. 113-18 du Code de l'urbanisme, le Conseil Départemental a délimité sur la commune de Saint-Jean-de-Luz des périmètres dont le caractère naturel est menacé ou rendu vulnérable pour y mettre en œuvre une politique de protection et de gestion destinée à y préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels.

Périmètre préemption dans les espaces naturels sensibles

En application des articles L. 113-14 et L. 215-1 à L. 215-3 ainsi que des articles R. 215-1 à R. 215-3 du Code de l'urbanisme, le Conseil Départemental a créé des zones de préemption sur les Espaces Naturels Sensibles qu'il a institué sur le territoire de Saint-Jean-de-Luz et qu'il ne possède pas encore afin d'acquérir des terrains (exceptionnellement et sous conditions très restrictives des bâtis) mis en vente par leurs propriétaires.

Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

4.1. Zones Urbaines

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone UA.
- La zone UB.
- La zone UC.
- La zone UD.
- La zone UE.
- La zone UH.
- La zone UL.
- La zone UR.
- La zone UY.

4.2. Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone 1AU.
- La zone 1AUY.
- La zone 2AU.
- La zone 2AUY.

4.3. Zones agricoles

Les zones agricoles « A » (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme) sont « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Peuvent être autorisées, en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, le changement de destination de bâtiments dûment identifiés et l'extension bâtiments

d'habitation existants ainsi, qu'à titre exceptionnel, des constructions nouvelles dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dûment délimités. La commune étant soumise à la loi Littoral, cette dernière disposition ne s'applique pas.

La **zone A** est la zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du présent règlement.

4.4. Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone N.
- La zone NK.
- La zone NCU.
- La zone NER.

4.5. Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- Les **cônes de vue** définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les terrains classés comme **Espaces Verts à Protéger**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des **alignements commerciaux**, le long des axes identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le respect des objectifs de mixité sociale¹ et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

¹ Notons toutefois que, conformément à l'article R. 151-38 du Code de l'Urbanisme, cette dernière disposition n'est utilisable que dans les zones urbaines.

- Les **secteurs de mixité sociale** définis à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme dans lesquels le règlement définit la nature et la part des catégories de logements dans les programmes de logements à réaliser.
- Les **marges de recul graphiques** en application des articles L.151-17 et L.151-18 du Code de l'urbanisme.
- Le trait figurant la limite de la **bande littorale de cent mètres** à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés définie en application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme.
- Le trait figurant la limite des **Espaces Proches du Rivage** définis en application de de l'article L.121-40 du Code de l'urbanisme.
- Le trait figurant la limite des **périmètres couverts par la carte réglementaire du projet de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) en cours d'élaboration**, en application de l'article R.111-3 du Code de l'urbanisme.

Article 5 – Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante 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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 – 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.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du PLU et du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI).

Article 7 – Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2007.

Article 8 – Édification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 14 décembre 2007.

Article 9 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, **uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.**

Article 10 – Dérogations

10.1. En application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des personnes et des biens sont contraires à ces règles.
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

10.2. En application de l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'État, déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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

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

Ces dispositions ne sont pas applicables :

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

Article 11 – Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont des ouvrages spécifiques qui rentrent dans la catégorie « des équipements d'intérêt collectif et services publics » au sens du 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme.

En conséquence :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Article 12 – Règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration

Dans les secteurs affectés par un risque tel que défini dans la **carte réglementaire ci-après** du projet de Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration, les dispositions suivantes s'appliquent.

12.1. Zones d'aléas très forts à moyens (front de mer) – zone rouge Rf

Dans les zones d'aléas très forts à moyens (front de mer) soumis à des chocs mécaniques de vagues et des projections de matériaux, toute construction nouvelle est interdite.

Peuvent être autorisés sous réserve de la prise en compte de certaines obligations strictes visant à réduire le risque :

- Les installations nécessitant la proximité immédiate de la mer (emprise au sol limitée, installations démontables).
- Les ouvrages et aménagements de protection du littoral.
- Les extensions limitées (uniquement si non directement menacées de destruction par l'action des vagues et sans logement supplémentaire).
- Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité.
- L'entretien, la gestion, et l'aménagement des biens existants.
- Les reconstructions suite à sinistre autre que celui lié au phénomène de chocs mécaniques de vagues.
- Les travaux de création ou de modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leurs exploitations.
- Les aménagements de parcs et jardins.



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ
PLAN DE PREVENTION DU RISQUE
NATUREL INONDATION

CARTE REGLEMENTAIRE
 Echelle : 1:3000

DOCUMENT DE TRAVAIL

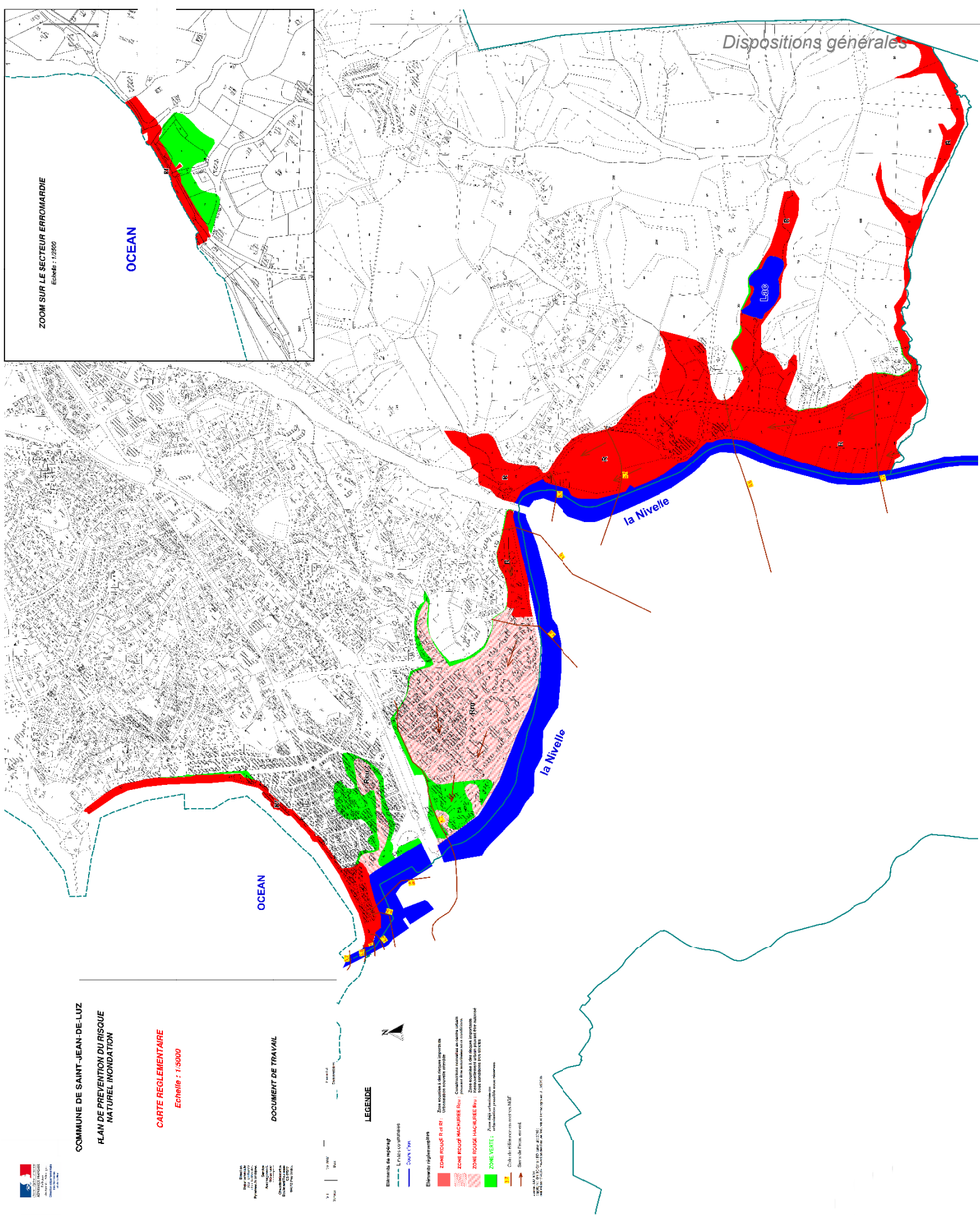
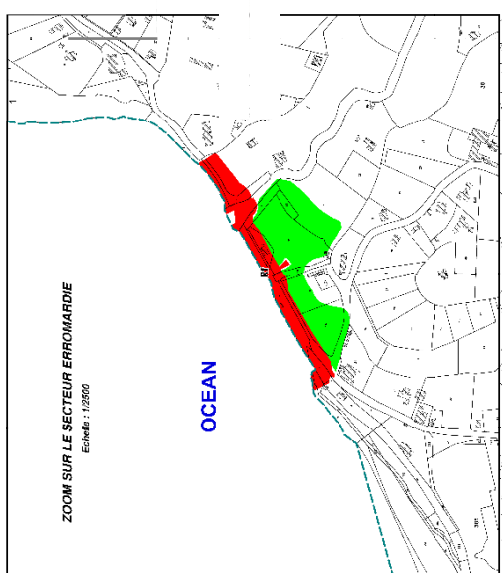
Elaboré par :
 Bureau d'Urbanisme
 11 rue de la République
 64500 SAINT-JEAN-DE-LUZ
 Révisé par :
 Bureau d'Urbanisme
 11 rue de la République
 64500 SAINT-JEAN-DE-LUZ

1:3000
 0 100 200
 Mètres

LEGENDE

- Éléments de repère**
- Lignes cadastrales
 - Zone UVA
- Éléments réglementaires**
- ZONE ROUGE R+R** : Zone exposée de risque important. Urbanisation nouvelle interdite.
 - ZONE ROUGE RACHURÉE (Ru)** : Construction nouvelle en contre allée. Pas de travaux de rénovation. Possibilité de travaux de confortement et d'entretien des façades.
 - ZONE ROUGE RACHURÉE (Rv)** : Construction nouvelle en contre allée. Pas de travaux de confortement et d'entretien des façades.
 - ZONE VERTE** : Zone de végétalisation. Urbanisation possible sous réserve.
- Autres éléments réglementaires**
- Zone de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
 - Zone de Plan de Prévention du Risque (PPR)

Document de travail - Non contractuel - Version 1.0 - 2025



Dispositions générales

12.2. Zones d'aléas forts et moyens des centres urbains – zone rouge hachurée R Ru (quartier Fargeot-Urdazuri) et zone rouge hachurée RCu (Foch, Victor-Hugo)

Dans les zones d'aléas forts et moyens des centres urbains, peuvent être autorisés sous réserve de la prise en compte de certaines obligations visant à réduire le risque :

Les nouvelles constructions (plancher habitable hors d'eau, résilience des niveaux des rez-de-chaussée situés sous l'eau, niveau refuge, ERP de 4^{ème} et 5^{ème} catégorie uniquement, etc.).

- Les projets de renouvellement urbain (plan de gestion, condition d'évacuation et accessibilité des secours, réduction de la vulnérabilité, etc.).
- Les extensions limitées (sans logement supplémentaire).
- Les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité.
- L'entretien, la gestion, et l'aménagement des biens existants.
- Les reconstructions suite à sinistre autre que celui lié au phénomène de chocs mécaniques de vagues.
- Les travaux de création ou de modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leurs exploitations.
- Les aménagements de parcs et jardins.

12.3. Zones d'aléas forts et moyens hors centre urbain et zones d'aléas faibles hors secteurs urbanisés – zone rouge R

Dans les zones d'aléas forts et moyens hors centre urbain, dans les zones **d'aléas faibles hors secteurs urbanisés**, ainsi que dans toutes les **zones déterminées par hydrogéomorphologie**, toute construction nouvelle est interdite.

Peuvent être autorisés sous réserve de la prise en compte de certaines obligations visant à réduire le risque :

- Les extensions limitées (sans logement supplémentaire).
- L'entretien, la gestion, et l'aménagement des biens existants.
- Les reconstructions suite à sinistre autre qu'inondation.
- Les bâtiments agricoles (stockage, élevage, serres) liés et nécessaires à une exploitation agricole existante uniquement en aléa faible.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation.
- Les travaux de création ou de modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leurs exploitations.
- Les aménagements de parcs et jardins.

12.4. Zones d'aléas faibles des secteurs urbanisés – zone verte

Dans les zones d'aléas faibles des secteurs urbanisés, les constructions nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de la prise en compte de certaines prescriptions visant à réduire le risque

(rehausse de plancher, emprise au sol limitée, implantation dans le sens des écoulements, etc.).

Les projets sur les biens et activités existants peuvent être autorisés selon les mêmes prescriptions de réduction du risque.

Article 13 – Protection des sites archéologiques

En application notamment des articles L. 531-1 et L. 531-14 du Code du Patrimoine et du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Au terme de ces textes, les découvertes fortuites doivent être signalées immédiatement à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie de Nouvelle Aquitaine**.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

L'arrêté préfectoral n° AZ.09.64.08 du 28 décembre 2009 a inventorié **quatorze zones archéologiques** à prendre en compte sur le territoire de la commune de Saint-Jean-de-Luz en application de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine et de l'article 5 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Dans ces zones, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi de tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers et de création de Zones d'Aménagement Concerté.

Article 14 – Le terrain

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

14.1. Unités foncières

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

14.1.1. Limites séparatives latérales

Dès lors que le terrain d'assiette d'une construction est situé à l'angle de deux voies et que l'une de ses limites séparatives à un autre terrain est perpendiculaire à l'une des voies, cette limite ne peut être considérée comme une limite de fond de parcelle (CAA PARIS, 30 mai 2000, M. SOULIÉ req. n° 97PA02217).

14.1.2. Limites séparatives arrières

RAPPEL : En matière d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'accord du voisin fourni par le demandeur ne le dispense pas du respect des règles édictées et ne légalise pas une dérogation.

14.2. Niveau de référence

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée par rapport au terrain naturel du pétitionnaire, tel qu'il existe à la date d'approbation du PLU.

Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospects.

Article 15 – Aménagement d'une construction

L'aménagement d'une construction s'entend de tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant de la construction.

Dispositions applicables à la zone UA

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA s'applique au centre-ville dont il convient de conforter la mixité des fonctions, d'assurer le renouvellement et la densification tout en valorisant le caractère de centre historique et économique de la ville.

Elle a vocation à accueillir le logement ainsi que les activités de commerces, de bureaux, de services et les équipements publics.

Afin de conforter l'activité commerciale de centre-ville, la zone UA précise les alignements commerciaux à conserver.

Elle couvre également des quartiers présentant des fonctions de centralité hors du centre-ville (quartier du « Lac »), ou bien des formes particulières (front de mer du boulevard Thiers), ou encore des capacités d'évolution significatives (quartier Fargeot).

En son sein, **quatre secteurs** ont été délimités :

- Le **secteur UAa**, couvrant la partie historique du centre regroupant un bâti patrimonial ancien de très grande valeur et où s'appliquent à la fois des règles spécifiques de hauteur et les dispositions du secteur 1 de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.
- Le **secteur UAb**, délimitant la partie dense du quartier du « Lac » autour de la rue Paul Gelos et de la rue Anderemarienea, ayant conservé une offre commerciale et de services et où s'appliquent des règles spécifiques de hauteur.
- Le **secteur UAc**, correspondant au front de mer sur le boulevard Thiers constitué d'immeubles de grande hauteur où s'appliquent des règles spécifiques de hauteur destinées à geler le gabarit des bâtiments existants.
- Le **secteur UAi**, recouvrant le quartier Fargeot et une partie du centre-ville, quartier péricentral relativement dense et appelé à évoluer au cours des prochaines années, mais affecté par le risque inondation où s'appliquent des règles spécifiques pour tenir compte des contraintes imposées à l'usage des rez-de-chaussée des bâtiments par le **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation** qui couvre le quartier. Soulignons que le programme de reconversion du quartier conduit par la collectivité est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.

Elle comprend également deux sites faisant l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation** dont les dispositions écrites et graphiques définissent les principes d'aménagements souhaités : **le secteur dit de l'îlot Foch et un périmètre dans le quartier Fargeot.**

La zone UA et ces différents secteurs sont, eux-mêmes, découpées le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3c, 3d, 3e et 3g).

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

3. Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation et la gestion de **l'activité ferroviaire**, au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent faire l'objet de dispositions permettant leur insertion dans leur environnement et d'éviter les nuisances.

4. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.

5. Dans les secteurs indicés « 1 », « 2 », « 3c » et « 3e » de la zone UA, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du cahier de règles de **l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3c et 3e).

6. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

7. Prise en compte des risques

7.1. Risque inondation

A l'intérieur du périmètre de révision du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) figurant sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter :

- **Dans les secteurs indicés « i » :**
 - les dispositions réglementaires du **PPRi en vigueur, valant Servitude d'Utilité Publique**, (voir l'annexe 5.4 « Plan de Prévention des Risques Inondation de la Nivelle et ses affluents »),
- ET,**
- **en anticipation des dispositions réglementaires du projet de PPRi en cours d'élaboration**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.
- **Hors secteurs indicés « i »**, mais figurant dans le périmètre de révision du PPRi, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.

7.2. Risque remontées de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.3. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Industrie.
2. Commerce de gros.
3. Destination exclusive d'entrepôts.
4. Exploitation agricole et forestière.
5. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
6. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.4 ci-dessus.
7. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
8. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

4.1. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale :

1. En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, hors secteur de mixité sociale spécifique défini dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les programmes de logements devront respecter les règles suivantes :

De 5 à 7 logements (ou de plus de 400 m ² à 600 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De 8 à 15 logements (ou de plus de 600 m ² à 1 150 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) Et : • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

De 16 à 40 logements (ou de plus de 1 150 m ² à 3 200 m ² surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 40% de logements locatifs sociaux (LLS) et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) Et : • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De plus de 40 logements (ou plus de 3 200 m ² SDP)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 50% de logements locatifs sociaux (LLS) et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) Et : • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

Les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération.

2. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.

3. Pour les opérations de moins de 8 logements ou de moins de 600 m² de surface de plancher comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

4. Les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2 et I.4.3 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde¹, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

5. Les opérations de logements réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation** (secteur de Fargeot ; secteur de l'Ilot Foch) devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation.

4.2. Préservation et valorisation de la diversité commerciale :

1. Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme **alignements commerciaux** au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme **doivent être obligatoirement affectés à l'activité commerciale**².

2. Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, les garages existants ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

¹ Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».

² La notion d'activité commerciale s'applique aux :

- Vente au détail (petite et grande distribution).
- Artisanat commercial (coiffure, cordonnerie, pressing, etc.).
- Hôtel, restaurant, bar.
- Service de proximité (assurance, banque, agence de voyage, cabinet médical, laboratoire d'analyse médicale, etc.).

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent être implantées à **l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

1.2. Dispositions particulières

1. Une implantation différente est toutefois imposée :

- Sur la rue Mazarin, la marge de recul est fixée à 5 mètres
- À l'angle de la promenade Jacques Thibault et de la rue Sopite, la marge de recul est fixée à 25 mètres (résidence des « Trois Couronnes »)
- Sur la rue Saint-Jacques, une marge de recul est fixée à 10 mètres, pour les parcelles cadastrées BD 126 et BD 127 (numéros 11, 13 et 15).

2. Les saillies sur le domaine public sont autorisées, à condition :

- De ne pas être réalisées à moins de 5 mètres au-dessus du trottoir, cette disposition ne s'appliquant pas :
 - Dans le cas d'un encorbellement de 0,20 mètre maximum.
 - Dans le cas où un immeuble surplombe une partie du domaine public non accessible aux véhicules motorisés de grand gabarit.
- De ne pas empiéter de plus de 0,80 mètres sur le domaine public. Cette dernière disposition étant limitée à 0,30 mètres par niveau pour les encorbellements.
- Les murs gouttereaux et les avants toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

3. Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3c et 3e),
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions de façade peuvent être acceptées.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A compter de l'alignement du domaine public s'il existe, à défaut sur la limite entre le domaine public et la propriété privée ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est défini sur les documents graphiques, on distingue deux bandes pour lesquelles les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont différentes :

- Une bande de 17 mètres.
- Une bande au-delà des 17 mètres.

2.1. Dispositions applicables dans la bande des 17 mètres

1. Limites séparatives latérales ne constituant pas une limite de zone :

a) L'implantation des constructions doit se faire sur toute la largeur de l'unité foncière, d'une limite

latérale à l'autre, qu'il s'agisse d'un ou plusieurs bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes en arrière des bâtiments principaux et aux constructions concernées par une marge de recul définie graphiquement sur le plan de zonage.

b) Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions de façade peuvent être acceptées. Il en est de même pour respecter des servitudes anciennes. Dans ces cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'autre limite, elles peuvent s'implanter à une distance minimum de 2 mètres par rapport à ladite limite.

2.2. Dispositions applicables au-delà de la bande des 17 mètres

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle, ou de la limite latérale, d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres ($D \geq H - 3$ mètres).

2. Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative arrière ou sur la limite latérale, soit à 2 mètres au moins de ces limites. Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert sont autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone.

2.3. Toutefois, une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.
- Si elle contribue à une meilleure architecture et pour favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, une construction projetée peut s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite, sous réserve :
 - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - de respecter les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3c et 3e).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade au moins égale à 2 mètres.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les bâtiments annexes et les piscines.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3c et 3e).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Dispositions générales :

Non réglementé.

4.2. Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation :

L'implantation des constructions devra respecter les schémas de principe correspondants.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

Aucun calcul ne vient réglementer la hauteur relative des constructions en zone UA.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

Au-delà de la bande des 17 mètres pour les limites latérales et vis-à-vis la limite de fond, la hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3. Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle prévue par les paragraphes 1 et 2 ci-dessus est admise pour une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :

- De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
- De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

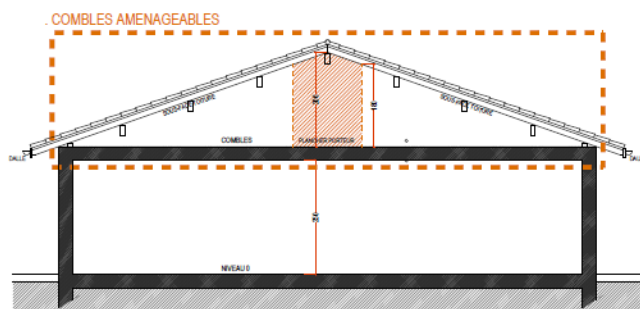
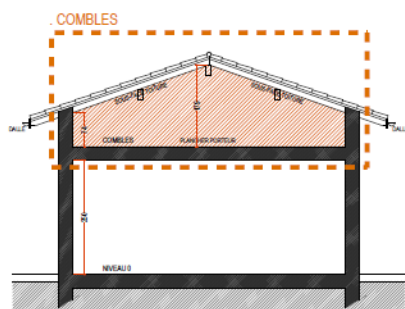
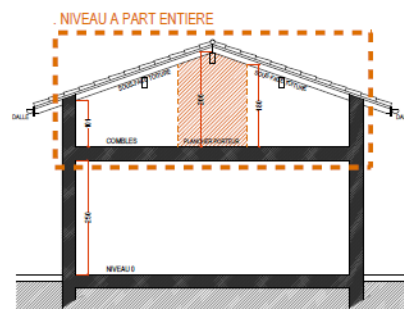
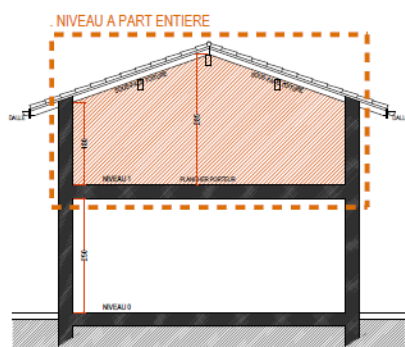
1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

Hauteurs absolues / nombre de niveaux autorisés

COUPES DE PRINCIPE // planche explicative



c) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation, dans le respect des dispositions réglementaires du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation**.

d) N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

a) **Dans la zone UA proprement dite :**

- La hauteur des constructions ne peut excéder 4 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 3 étages).
- Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée si elle est justifiée par un plan d'épannelage fourni par le pétitionnaire dans la demande de permis de construire et si elle reçoit l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

b) **Dans le secteur UAa :**

- Disposition générale : 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages).
- Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée si elle est justifiée par un plan d'épannelage fourni par le pétitionnaire dans la demande de permis de construire et si elle reçoit l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

c) **Dans le secteur UA b :**

- Disposition générale : 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages).
- Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée si elle est justifiée par un plan d'épannelage fourni par le pétitionnaire dans la demande de permis de construire et si elle reçoit l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Cas particulier de la rue « des Dunes » : sur les parcelles cadastrées BI 145, BI 146, BI 280, BI 356, BI 357, BI 405 et BI 406, la hauteur absolue des constructions mesurée à partir du trottoir jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues, ne peut excéder 6 mètres dans la bande des 17 mètres à compter de l'alignement.

d) **Dans le secteur UA c :**

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 8 étages).
- La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du trottoir jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues, ne peut excéder 29,50 mètres.
- La hauteur des constructions identifiées par l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable comme « édifices à conserver » ne peut être modifiée, sauf dans le cadre de projets de construction ou de surélévation approuvés par l'Architecte des Bâtiments de France.

e) **Dans le secteur UA i :** la hauteur des constructions ne peut excéder 4 niveaux superposés maximum et combles non-aménageables (rez-de-chaussée + 3 étages + combles non-aménageables).

3. Dispositions particulières

a) Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, dans le respect des règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3c et 3e), ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

b) **En limite séparative**, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

c) Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, sera fait application des dispositions définies à l'alinéa 7) de l'article II.2.1 ci-après.

d) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, sous réserve du respect du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. **Les présentes dispositions sont édictées dans le respect des règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3c et 3e). Ces dernières prévalent sur les dispositions du PLU.**

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

3. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

4. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux traditionnels du centre ancien.

5. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

6. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans le périmètre de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France est le juge *in fine* de la qualité du projet.

7. Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdite.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3c et 3e), les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :
 - L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
 - Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
 - Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé, marron, bleu foncé dit « luzien », ou gris clair, défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

- Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

3. Façades commerciales :

Les règles définies ci-dessous s'appliquent sans préjudices des dispositions du **Règlement Local de Publicité** communal établi en application des articles L.581-14 et suivants du code de l'environnement et sont complémentaires avec ces dernières.

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.
- Les vitrines ou devantures des boutiques ne doivent occuper que le rez-de-chaussée de l'immeuble. Dans le cas d'une maison en colombages, leur emprise doit s'arrêter à la sablière basse du premier étage.
- Il est interdit de supprimer les portes d'entrées d'immeuble.

1.3. Dispositions pour les toitures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3c et 3e), les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine.
3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.
4. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.
6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La reconstitution devra permettre la compensation des plantations initiales.

2. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Cette protection ne fait toutefois pas obstacle à la réalisation des aménagements autorisés dans le règlement de l'AVAP valant SPR.

3. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle. **Ils seront choisis dans la palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz** en réduisant notamment les espèces fortement allergènes, soit à titre indicatif :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largestroemia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

4. Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur. A l'exception du cas de la réalisation d'un seul logement, où le nombre sera arrondi à un.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	<p>1,5 places par logement¹, ramenées à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs sociaux (LLS) et logements en accession sociale de type BRS ou PSLA.</p> <p>Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de « Saint-Jean-de-Luz – Ciboure »², en application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme, ce chiffre est ramené à 1 place par logement, abaissé à 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p>
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement pour 2 chambres.
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires	<p>En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. • Résidences universitaires : une place pour 2 chambres.
Artisanat et commerce de détail	<p><u>Dispositions pour les places de stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les commerces ayant une surface de plancher de surface de vente inférieure à 100 m², une seule place de stationnement est exigée. • Pour les commerces ayant une surface de plancher de surface de vente supérieure ou égale à 100 m² : une place de stationnement pour 50 m² de plancher de surface de vente. • Nonobstant les dispositions de l'alinéa 3 de l'article II.4.2 ci-dessus, aucune place de stationnement nouvelle n'est exigée en cas de changement de destination en vue de créer des surfaces commerciales, le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme alignements commerciaux (cf. alinéa 2 de l'article I.4 « Mixité fonctionnelle et sociale »). <p><u>Cas particulier des livraisons :</u></p> <p>Au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée, au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².</p>

¹ À partir du second logement, le nombre de places de stationnement nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Dans le cas d'un seul logement, le nombre sera arrondi à un.

² On trouvera en annexe du présent règlement la carte localisant ce périmètre. Celle-ci permet de préciser la règle selon l'implantation du terrain concerné : lorsque celui-ci est implanté pour partie à l'intérieur du périmètre et pour partie à l'extérieur, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Établissements d'enseignement	Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

1. **Pour les constructions visées à l'alinéa 3 ci-dessous**, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment.

2. A défaut, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et éclairé, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

3. Il est exigé au moins :

Normes applicables	
Habitations	<p>Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : aucune obligation n'est imposée.</p> <p>Pour les constructions nouvelles de 5 logements et plus : au moins 1,5 m² par logement.</p>
Établissements d'enseignement	Au moins 3 m² par classe.

<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale 	<p>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.
--	---

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long de la **RD 810**, les accès des constructions et propriétés sont interdits dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif, aisément accessibles depuis la voie publique.

Dispositions applicables à la zone UB

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone urbaine UB, qui recouvre les quartiers à vocation principale d'habitat collectif de la ville, est principalement destinée à conserver ou poursuivre cette forme d'urbanisation pour les logements, tout en autorisant les hébergements hôteliers, commerces, bureaux, services, équipements et ouvrages publics.

En son sein, **cinq secteurs** ont été délimités :

- Le **secteur UBa**, recouvrant plusieurs ensembles de petits collectifs, dans le quartier Saint-Joseph, au Sud de la zone d'activité de Laïatz, dont la hauteur des constructions y est limitée par rapport au reste de la zone.
- Le **secteur UBb**, correspondant à l'opération à vocation résidentielle mixte « Elgar » à Erromardie, accueillant des logements à un prix abordable que ce soit sous forme d'accession à la propriété ou destiné à la location sociale, tout en s'attachant à une variété dans la forme des logements, de la maison individuelle groupée aux petits collectifs.
- Le **secteur UBc**, s'appliquant au site de Trikali, consacré à une opération publique de mixité du logement appliquant des règles de hauteur et d'implantation par rapport aux limites séparatives privées spécifiques.
- Le **secteur UBd**, correspondant à l'opération à vocation résidentielle mixte à dominante sociale « Alturan », lieu-dit « La Fapa », présentant des formes urbaines diversifiées, de la maison individuelle et habitat individuel groupé au petit collectif et traduisant une réelle ambition architecturale, urbaine et environnementale dont il convient de pérenniser des caractéristiques.
- Le **secteur UBh**, recouvrant un site à Urtaburu, à l'Ouest du quartier d'Ametzague, dédié aux constructions à vocation hôtelière, aux établissements d'accueil des personnes âgées et aux services.
- Le **secteur UBj**, recouvrant le quartier d'Urdazuri situé en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturelle dont les dispositions réglementaires lui sont directement applicables (voir l'annexe « Servitudes d'utilités publiques »).

La zone UB et ces différents secteurs sont, eux-mêmes, découpées le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a et 3e).

Ils peuvent, également, être découpées le cas échéant en sous-secteurs indicés « i » selon le périmètre du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) en vigueur** ou être inclus au sein du périmètre du **projet de PPRI en cours d'élaboration**.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

3. Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation et la gestion de **l'activité ferroviaire**, au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent faire l'objet de dispositions permettant leur insertion dans leur environnement et d'éviter les nuisances.

4. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.

5. Dans les secteurs indicés « 2 », « 3a », « 3e » et « 3b » de la zone UB, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du cahier de règles de **l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a et 3e).

6. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

7. Prise en compte des risques

7.1. Risque inondation

A l'intérieur du périmètre de révision du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) figurant sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter :

- **Dans les secteurs indicés « i » :**
 - les dispositions réglementaires du **PPRi en vigueur, valant Servitude d'Utilité Publique**, (voir l'annexe 5.4 « Plan de Prévention des Risques Inondation de la Nivelle et ses affluents »),
- ET,**
- **en anticipation des dispositions réglementaires du projet de PPRi en cours d'élaboration**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.
- **Hors secteurs indicés « i »**, mais figurant dans le périmètre de révision du PPRi, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.

7.2. Risque remontées de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.3. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

8. Dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) délimités au plan de zonage du secteur Ubh, les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification n°1 du PLU sont autorisées, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date de la présente modification n°1 du PLU ; étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Industrie.
2. Commerce de gros.
3. Destination exclusive d'entrepôts.
4. Exploitation agricole et forestière.
5. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
6. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.4 ci-dessus.
7. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
8. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
10. Dans le secteur UBh sont interdites les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, aux entrepôts, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à l'hébergement des personnes âgées (moyen et long séjour).
11. Dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) délimités au plan de zonage du secteur UBh, le commerce et activités de services.

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale :

1. En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, hors secteur de mixité sociale spécifique défini dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les programmes de logements devront respecter les règles suivantes :

De 5 à 7 logements (ou de plus de 400 m ² à 600 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De 8 à 15 logements (ou de plus de 600 m ² à 1 150 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) Et : • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De 16 à 40 logements (ou de plus de 1 150 m ² à 3 200 m ² surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 40% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) Et : • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De plus de 40 logements (ou plus de 3 200 m ² SDP)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 50% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) Et : • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

Les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération.

2. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.

3. Pour les opérations de moins de 8 logements ou de moins de 600 m² de surface de plancher comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

4. Les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2 et I.4.3 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde¹, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

¹ Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres** (à l'exception de l'autoroute A 63).
- **10 mètres** à partir de l'**axe**, si la plateforme de la voie a une largeur **inférieure à 10 mètres**.
- **50 mètres** à partir de l'**axe de l'autoroute A 63**.

2. Dans le **secteur UBb**, l'implantation des constructions est libre par rapport aux voies de dessertes intérieures du projet.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable

(secteurs 2, 3a et 3e).

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.

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

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.

Dans le **secteur UBc**, ces constructions et installations sont autorisées dans la marge de reculement indiquée sur les documents graphiques.

- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a et 3e).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade au moins égale à 2 mètres.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les bâtiments annexes et les piscines.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a et 3e).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

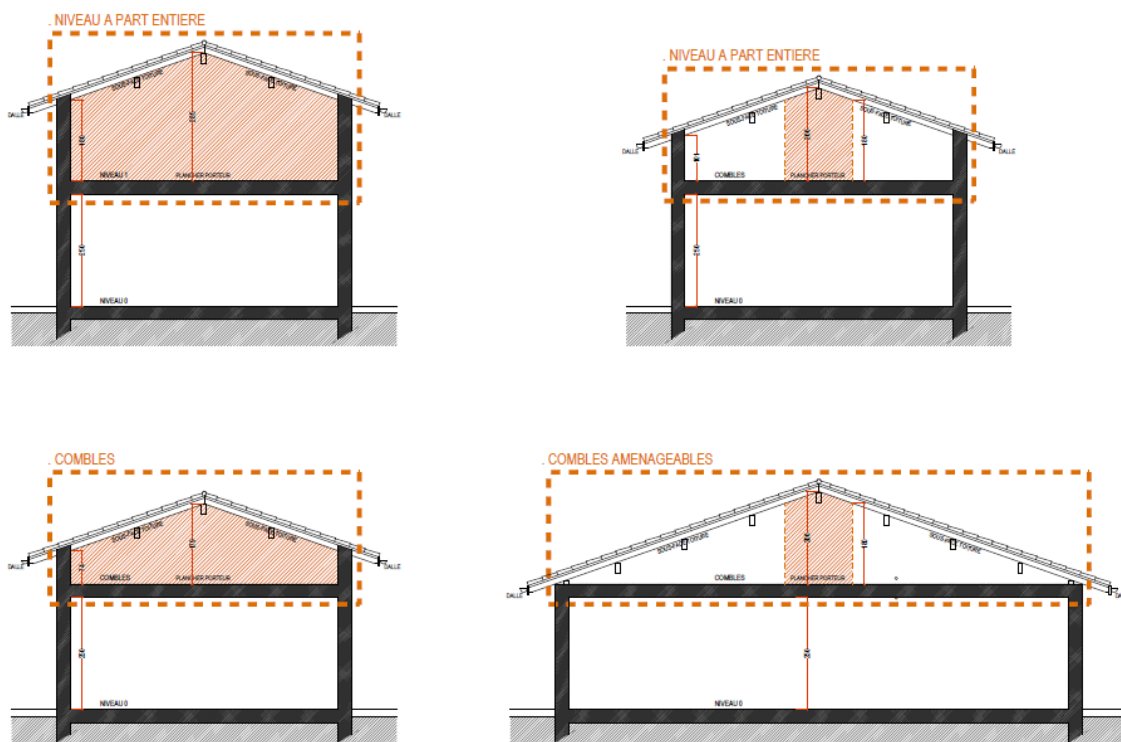
1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation, dans le respect des dispositions réglementaires du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation**.

Hauteurs absolues / nombre de niveaux autorisés

COUPES DE PRINCIPE // planche explicative



c) N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

a) **Dans la zone UB proprement dite et les secteurs UBi et UBd**: la hauteur des constructions ne peut excéder 4 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 3 étages).

b) **Dans les secteurs UBa et UBh** : 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages).

c) **Dans le secteur UBb** : la hauteur peut être portée à 5 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 4 étages), à condition qu'elle ne concerne pas plus de la moitié des immeubles construits dans le cadre de l'opération.

d) **Dans le secteur UBc** : 6 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 5 étages) dont le dernier obligatoirement en attique.

3. Dispositions particulières

a) Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, dans le respect des règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a et 3e), ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

b) Un **niveau supplémentaire** peut être autorisé, s'il est rendu nécessaire par des sujétions particulières dues à la topographie du terrain.

c) **En limite séparative**, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

d) Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, sera fait application des dispositions définies à l'alinéa 6) de l'article II.2.1 ci-après.

e) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, sous réserve du respect du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les présentes dispositions sont édictées dans le respect des règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a et 3e). Ces dernières prévalent sur les dispositions du PLU.
2. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
3. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
4. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
5. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans le périmètre de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France est le juge *in fine* de la qualité du projet.
6. Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdite.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a et 3e), les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou

non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :
 - L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
 - Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
 - Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé, marron, bleu foncé dit « luzien », ou gris clair, défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

En secteur **UBd** toutefois, les menuiseries extérieures n'auront aucun recoupement intermédiaire. Elles devront être peintes en blanc, en gris et en couleur bois naturel.

- Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

1.3. Dispositions pour les toitures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a et 3e), les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine. En secteur **UBd**, les toitures doivent être de type toiture-terrasse avec protection rapportée. Une attention particulière sera portée au type de protection et à sa teinte.
3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.
4. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur,

dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

1.4. Dispositions pour les clôtures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a et 3e), si elles doivent être réalisées, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).
- Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.

2. **En limites séparatives**, les clôtures respecteront les dispositions de l'AVAP-SPR. Hors périmètre de l'AVAP-SPR, la hauteur des murs de clôture en limites séparatives privées sera limitée à 1,50 mètres.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. Les aires de stationnement à l'air libre de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

2. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

3. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Cette protection ne fait toutefois pas obstacle à la réalisation des aménagements autorisés dans le règlement de l'AVAP valant SPR.

4. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle. Ils seront choisis dans la **palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz** en réduisant notamment les espèces fortement allergènes, soit à titre indicatif :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largestroemia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

5. Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur. A l'exception du cas d'un seul logement, où le nombre sera arrondi à un.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	<p>1,5 places par logement¹, ramenées à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs sociaux (LLS) et logements en accession sociale de type BRS ou PSLA.</p> <p>Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de « Saint-Jean-de-Luz – Ciboure »², en application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme, ce chiffre est ramené à 1 place par logement, abaissé à 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p>Les opérations comportant plus de 20 logements devront réaliser sur leur terrain d'assiette un ou des parkings banalisés destinés à l'accueil des visiteurs dimensionnés à raison d'une place de stationnement pour 5 logements projetés.</p>
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement pour 2 chambres.

¹ À partir du second logement, le nombre de places de stationnement nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Dans le cas d'un seul logement, le nombre sera arrondi à un.

² On trouvera en annexe du présent règlement la carte localisant ce périmètre. Celle-ci permet de préciser la règle selon l'implantation du terrain concerné : lorsque celui-ci est implanté pour partie à l'intérieur du périmètre et pour partie à l'extérieur, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires	<p>En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. • Résidences universitaires : une place pour 2 chambres.
Artisanat et commerce de détail	<p><u>Dispositions pour les places de stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les commerces ayant une surface de plancher de surface de vente inférieure à 100 m², une seule place de stationnement est exigée. • Pour les commerces ayant une surface de plancher de surface de vente supérieure ou égale à 100 m² : une place de stationnement pour 25 m² de plancher de surface de vente. • Nonobstant les dispositions de l'alinéa 3 de l'article II.4.2 ci-dessus, aucune place de stationnement nouvelle n'est exigée en cas de changement de destination en vue de créer des surfaces commerciales, le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme alignements commerciaux (cf. alinéa 2 de l'article I.4 « Mixité fonctionnelle et sociale »). <p><u>Cas particulier des livraisons :</u></p> <p>Au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée, au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².</p>
Établissements d'enseignement	<p>Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe.</p> <p>Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

1. **Pour les constructions visées à l'alinéa 3 ci-dessous**, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment.

2. A défaut, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et éclairé, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

3. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	<p>Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : aucune obligation n'est imposée.</p> <p>Pour les constructions nouvelles de 5 logements et plus : au moins 1,5 m² par logement.</p>
Établissements d'enseignement	Au moins 3 m² par classe.
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale 	<p>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long de la **RD 810**, les accès des constructions et propriétés sont interdits dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif, aisément accessibles depuis la voie publique.

Dispositions applicables à la zone UC

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone urbaine UC recouvre les quartiers de densité moyenne constitués en majorité de maisons individuelles, de petits collectifs, de constructions groupées, ainsi que d'activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle. Il s'agit de la plus vaste zone urbaine de la ville.

Elle concerne essentiellement les tissus urbains mixtes à dominante pavillonnaire de la zone agglomérée de Saint-Jean-de-Luz qui s'étendent largement à l'Est du centre-ville et débordent aujourd'hui au-delà de l'autoroute (quartiers de Karsinenea et Urtaburu). Ils sont partiellement concernés par le périmètre de l'AVAP-SPR et la zone inondable de la Nivelle. Ce premier ensemble est constitutif des zones urbanisées au titre de la loi Littoral (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme).

Elle s'applique également à des quartiers périphériques au Nord-Est de la commune (Beraun, Acotz...) où les capacités d'extension sont extrêmement limitées conformément à la loi Littoral.

Pour les quartiers de la zone agglomérée, afin de permettre la réalisation du programme de logements inscrit au PADD, dans l'esprit du « Grenelle de l'Environnement » et le respect de la loi Littoral, la municipalité entend mettre en œuvre une politique d'« optimisation du tissu urbain » maîtrisant la pression foncière, en veillant au maintien de la qualité de la vie et d'une vie de quartier.

Cela suppose une densification progressive et contrôlée du tissu urbain existant là où cela est possible, notamment par la construction dans les « dents creuses » et la requalification de certains quartiers ou îlots bâtis.

En s'appuyant un ensemble de critères d'analyse objective (disponibilités foncières « valorisables » - « dents creuses » et divisions parcellaires -, localisation ou non dans les Espaces Proches du Rivage et dans l'AVAP-SPR, morphologie du tissu bâti, présence d'aménités - équipements, services, commerces -, capacités des voies et réseaux primaires, desserte par les transports collectifs, etc.), le zonage retient un découpage de la zone UC en **quatre grands secteurs** :

- Un **secteur UCa** où s'applique une « évolution douce » du tissu urbain, limitant nettement

la densification. Ce secteur s'applique :

- A une partie du quartier de Sainte-Barbe, au Nord-Ouest de la zone agglomérée, couvert par l'AVAP-SPR et situé en Espaces Proches du Rivage.
 - Au quartier Saint-Joseph en zone UCa, en raison de la capacité limitée des réseaux et de la volonté de maîtriser l'urbanisation dans la pente et sur les coteaux en raison des impacts potentiels, plus particulièrement paysagers.
 - Aux quartiers entre Acotz-Nord et Berain hors de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz au Nord-Est de la commune, et à l'extérieur des Espaces Proches du Rivage. Par contre, il est apparu nécessaire de créer un **sous-secteur « UCa - epr »** pour le quartier de Lafitenia – Kokotia, en Espaces Proches du Rivage, pour y mettre en œuvre les principes d'extension limitée de l'urbanisation.
- Un **secteur UCb** permettant une évolution modérée du bâti, basée sur un assouplissement des règles d'implantation des constructions. Il s'applique plus particulièrement aux quartiers de Sansu-Etcheverria, Euskarra et Ibignary au Nord de la RD 810, d'une part, à ceux de Habas, Andenia, Iduski-Eder et Baillenia entre la RD 810 et l'autoroute, d'autre part, et enfin de Karsinénéa et Urtaburu au-delà de l'autoroute.
 - Un **secteur UCc** dans lequel est rendu possible une évolution « soutenue » autorisant un réel accroissement du volume constructible. Compte tenu des incidences potentielles sur la morphologie urbaine et l'identité des quartiers, ce secteur concerne des ensembles relativement peu nombreux où la densité du bâti y est déjà importante, ou bien disposant de disponibilités foncières significatives :
 - Le quartier d'Urquijo Baïta, de part et d'autre de l'avenue de Chantaco,
 - Le quartier Iduski Eder entre l'avenue Georges Clémenceau et l'avenue du Colonel Coulomme,
 - Au Sud de la zone d'activité de Layats, de part et d'autre du chemin de Kechiloa,
 - Une partie du quartier d'Urtaburu, entre l'avenue de Lahanchipia et l'autoroute,
 - Une partie du quartier de Karsinenea, de part et d'autre de la rue Elvira Vines.
 - Enfin, un **secteur UCd**, secteur particulier qui prend en compte l'existant d'un quartier déjà très dense de part et d'autre de l'avenue Argi Eder, au Nord de la zone d'activité de Layats, entre la RD 810 et la voie ferrée, pour autoriser une certaine évolution du bâti.

Ces différents secteurs sont, eux-mêmes, découpés le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g).

Ils peuvent, également, être découpés le cas échéant en sous-secteurs indicés « i » selon le périmètre du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) en vigueur** ou être inclus au sein du périmètre du **projet de PPRI en cours d'élaboration**.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

3. Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation et la gestion de **l'activité ferroviaire**, au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent faire l'objet de dispositions permettant leur insertion dans leur environnement et d'éviter les nuisances.

4. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.

5. Dans les secteurs indicés « 2 », « 3a », « 3d », « 3f » et « 3g » de la zone UC, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du cahier de règles de **l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g).

6. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

7. Prise en compte des risques

7.1. *Risque inondation*

A l'intérieur du périmètre de révision du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) figurant sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter :

- **Dans les secteurs indicés « i » :**
 - les dispositions réglementaires du **PPRi en vigueur, valant Servitude d'Utilité Publique**, (voir l'annexe 5.4 « Plan de Prévention des Risques Inondation de la Nivelle et ses affluents »),
- ET,**
- **en anticipation des dispositions réglementaires du projet de PPRi en cours d'élaboration**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.
- **Hors secteurs indicés « i »**, mais figurant dans le périmètre de révision du PPRi, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.

7.2. *Risque remontées de nappes*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.3. *Risque retrait et gonflement des argiles*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

8. Dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) délimités au plan de zonage du secteur UCa, les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification n°1 du PLU sont autorisées, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date de la présente modification n°1 du PLU ; étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Industrie.
2. Destination exclusive d'entrepôts.
3. Exploitation agricole et forestière.
4. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
5. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.4 ci-dessus.
6. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
7. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
8. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
9. En application de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites dans la bande littorale reportée sur le plan de zonage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
10. Dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) du secteur UCa délimités au plan de zonage, le commerce et activités de services.

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale :

1. En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, hors secteur de mixité sociale spécifique défini dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les programmes de logements devront respecter les règles suivantes :

De 5 à 7 logements (ou de plus de 400 m ² à 600 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De 8 à 15 logements (ou de plus de 600 m ² à 1 150 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) Et : • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De 16 à 40 logements (ou de plus de 1 150 m ² à 3 200 m ² surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 40% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) Et : • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De plus de 40 logements (ou plus de 3 200 m ² SDP)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 50% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) Et : • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

Les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération.

2. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.

3. Pour les opérations de moins de 8 logements ou de moins de 600 m² de surface de plancher comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

4. Les obligations aux alinéas I.4.1 et I.4.2 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde¹, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

5. Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un « **secteur de mixité sociale** » **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation** (secteur de Fargeot) devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation.

6. Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un « **emplacement réservé** » **en faveur du logement** (emplacements réservés n°4 et n°5) seront exclusivement destinées au logement social conventionné, en locatif (LLS) ou accession (de type PSLA ou BRS).

¹ Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres** (à l'exception de l'autoroute A 63 et de la RD 810 hors zone agglomérée).
- **10 mètres** à partir de l'**axe**, si la plateforme de la voie a une **largeur inférieure à 10 mètres**.
- **En bordure de l'autoroute A 63**, cette distance est portée à :
 - 60 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions destinées à l'habitation, à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique.
 - 40 mètres par rapport à l'axe pour les autres destinations.
- **En bordure de la RD 810 en dehors de la zone agglomérée**, cette distance est portée à :
 - 35 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions destinées à l'habitation, à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique.
 - 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres destinations.

Cette distance de recul est matérialisée par une bande de recul délimitée au plan de zonage.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction

nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g).

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative :

- **Dans les secteurs UCa (et sous-secteur UCa-epr) et UCb**, d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.
- **Dans le secteur UCc**, d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, divisée par deux, soit $D \geq H/2$. Une implantation en limite séparative peut toutefois être autorisée pour des constructions ne dépassant pas une hauteur absolue de 3 mètres.
- **Dans le secteur UCd** :
 - L'implantation des constructions doit se faire sur toute la largeur de l'unité foncière, d'une limite latérale à l'autre, qu'il s'agisse d'un ou plusieurs bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes en arrière des bâtiments principaux.
 - Pour la limite séparative de fond de parcelle, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de ladite limite, d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.

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

3. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de 6 mètres minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade :

- **Dans le secteur UCa et le sous-secteur UCa-epr** : au moins égale à **10 mètres**.
- **Dans les secteurs UCb, UCc et UCd** : au moins égale à **2 mètres**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les bâtiments annexes et les piscines.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines non couvertes.
- Dalles terrasses.

4.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à :

- **20%** de la surface de l'unité foncière dans le **sous-secteur UCa-epr**.
- **25%** de la surface de l'unité foncière dans le **secteur UCa**.
- **40%** de la surface de l'unité foncière dans le **secteur UCb**,
- **60%** de la surface de l'unité foncière dans le **secteur UCc**,
- **Elle n'est pas réglementée dans le secteur UCd**.

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 à cet article sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'emprise au sol des constructions doit être prévue en compatibilité avec la localisation de cet élément pour en permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- Dans les secteurs UCa (et sous-secteur UCa-epr) et UCb : La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres ;
- Dans le secteur UCc : la hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure ou égale à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative, multipliée par 2, soit $H \leq D \times 2$;
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

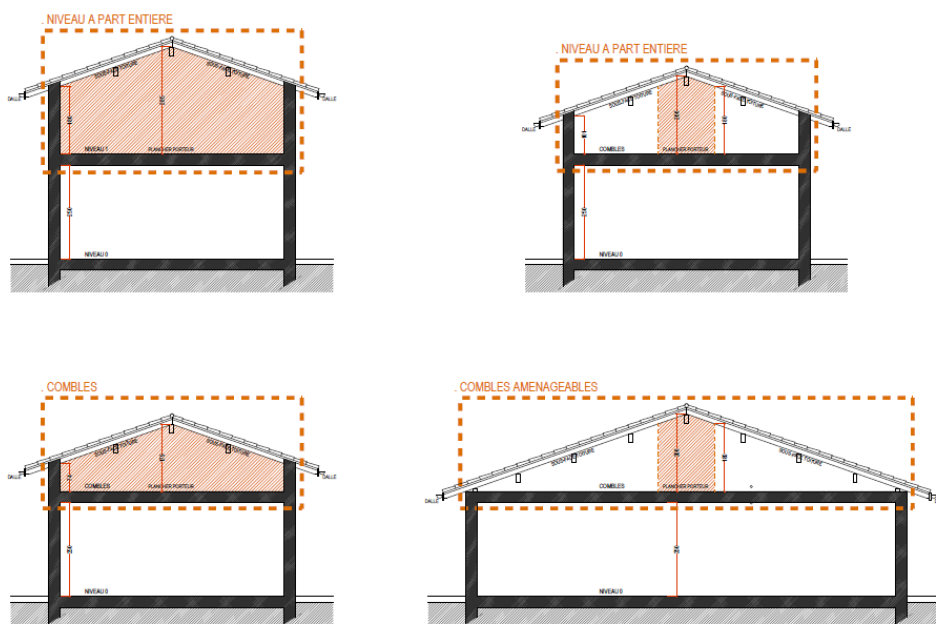
1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

Hauteurs absolues / nombre de niveaux autorisés

COUPES DE PRINCIPE // planche explicative



c) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation, dans le respect des dispositions réglementaires du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation**.

N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

a) **Dans les secteurs UCa (et sous-secteur UCa-epr) et UCd** : la hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage).

b) **Dans le secteur UCb** : la hauteur peut être portée à 2 niveaux superposés maximum et combles aménageables (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables).

c) **Dans le secteur UCc** : la hauteur peut être portée à 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages).

3. Dispositions particulières

a) Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, dans le respect des règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g), ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

b) Un **niveau supplémentaire** peut être autorisé, s'il est rendu nécessaire par des sujétions particulières dues à la topographie du terrain.

c) **En limite séparative**, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

d) Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, sera fait application des dispositions définies à l'alinéa 6) de l'article II.2.1 ci-après.

e) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, sous réserve du respect du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les présentes dispositions sont édictées dans le respect des règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g). Ces dernières prévalent sur les dispositions du PLU.

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

3. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

4. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans le périmètre de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France est le juge *in fine* de la qualité du projet.

6. Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdite.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g), les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :
 - L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
 - Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
 - Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé, marron, bleu foncé dit « luzien », ou gris clair, défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.
- Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

1.3. Dispositions pour les toitures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g), les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine.
3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.
4. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

1.4. Dispositions pour les clôtures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g), si elles doivent être réalisées, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).
- Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.

2. **En limites séparatives**, les clôtures respecteront les dispositions de l'AVAP-SPR. Hors périmètre de l'AVAP-SPR, la hauteur des murs de clôture en limites séparatives privées sera limitée à 1,50 mètres.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Ces espaces libres doivent être traités comme suit.

Sans préjudices des dispositions de l'AVAP-SPR, dans chaque secteur doivent être respectés des *minimas* de « **surface végétalisée**¹ » auxquels s'appliquent des obligations de maintien en « **surface de pleine terre**² » :

¹ La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

² Un espace est qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

- **Superficie à aménager en « surface végétalisée » :**
 - Dans le **sous-secteur UCa-epr** : au moins **60%** de la superficie de l'unité foncière.
 - Dans le **secteur UCa** : au moins **40%** de la superficie de l'unité foncière.
 - Dans le **secteur UCb** : au moins **25%** de la superficie de l'unité foncière.
 - Dans le **secteur UCc** : au moins **15%** de la superficie de l'unité foncière.
 - **Non réglementé dans le secteur UCd.**
- **Part de la « surface végétalisée » à conserver en « surface de pleine terre » :**
 - Dans le **secteur UCa** et le **sous-secteur UCa-epr** : au moins **60%** de la « surface végétalisée » doit être conservée en « surface de pleine terre ».
 - Dans les **secteurs UCb et UCc** : au moins **50%** de la « surface végétalisée » doit être conservée en « surface de pleine terre ».
 - **Non réglementé dans le secteur UCd.**

En application des articles L.151-22 et R.151-43 du Code de l'Urbanisme, la surface de pleine terre peut être convertie en surface végétalisée pondérée en application des dispositions du Coefficient de Compensation de Pleine Terre ci-après.

2. En cas de division parcellaire en vue de construire, chaque parcelle issue de la division devra appliquer le traitement des espaces libres de toute construction fixé par l'alinéa 1 ci-dessus.

3. **Les aires de stationnement** à l'air libre de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

4. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La reconstitution devra permettre la compensation des plantations initiales.

5. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Cette protection ne fait toutefois pas obstacle à la réalisation des aménagements autorisés dans

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

le règlement de l'AVAP valant SPR.

6. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle. Ils seront choisis dans la **palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz** en réduisant notamment les espèces fortement allergènes, soit à titre indicatif :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largestroemia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

7. Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur. A l'exception du cas d'un seul logement, où le nombre est arrondi à un.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant

les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	<p>2 places par logement¹, ramenées à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs sociaux (LLS) et logements en accession sociale de type BRS ou PSLA.</p> <p>Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de « Saint-Jean-de-Luz – Ciboure »², en application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme, ce chiffre est ramené à 1 place par logement, abaissé à 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p>Les opérations comportant plus de 20 logements devront réaliser sur leur terrain d'assiette un ou des parkings banalisés destinés à l'accueil des visiteurs dimensionnés à raison d'une place de stationnement pour 5 logements projetés.</p>

¹ À partir du second logement, le nombre de places de stationnement nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

² On trouvera en annexe du présent règlement la carte localisant ce périmètre. Celle-ci permet de préciser la règle selon l'implantation du terrain concerné : lorsque celui-ci est implanté pour partie à l'intérieur du périmètre et pour partie à l'extérieur, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement pour 2 chambres
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires	<p>En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. • Résidences universitaires : une place pour 2 chambres.
Artisanat et commerce de détail	<p><u>Dispositions pour les places de stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les commerces ayant une surface de plancher de surface de vente inférieure à 100 m², une seule place de stationnement est exigée. • Pour les commerces ayant une surface de plancher de surface de vente supérieure ou égale à 100 m² : une place de stationnement pour 25 m² de plancher de surface de vente. • Nonobstant les dispositions de l'alinéa 3 de l'article II.4.2 ci-dessus, aucune place de stationnement nouvelle n'est exigée en cas de changement de destination en vue de créer des surfaces commerciales, le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme alignements commerciaux (cf. alinéa 2 de l'article I.4 « Mixité fonctionnelle et sociale »). <p><u>Cas particulier des livraisons :</u></p> <p>Au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée, au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².</p>
Établissements d'enseignement	<p>Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe.</p> <p>Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Établissements de santé et d'action sociale 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
---	---

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

1. **Pour les constructions visées à l'alinéa 3 ci-dessous**, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment.

2. A défaut, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et éclairé, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

3. Il est exigé au moins :

Normes applicables	
Habitations	<p>Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : aucune obligation n'est imposée.</p> <p>Pour les constructions nouvelles de 5 logements et plus : au moins 1,5 m² par logement.</p>

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long de la **RD 810**, les accès des constructions et propriétés sont interdits dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif, aisément accessibles depuis la voie publique.

Dispositions applicables à la zone UD

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone urbaine UD s'applique à des quartiers peu denses où il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité.

On les retrouve au Nord de la zone agglomérée de Saint-Jean-de-Luz, situés dans les **Espaces Proches du Rivage** où s'imposent les règles d'extension limitée de l'urbanisation (article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit principalement des quartiers de Sainte-Barbe, Itsas-Baster, Chokoan, de part et d'autre de la rue Gaëtan de Bernoville et du quartier Sansu-Etcheverria (autour de la rue des Jardins de Millazka).

La zone concerne également quelques ensembles bâtis d'une certaine importance occupant des localisations particulières : un ensemble bâti au Sud de la FAPA, de part et d'autre du chemin de Chantaco, le quartier de Jauregia au contact de la zone d'activités économiques de Jalday et le quartier de Brana en limite communale Nord-Est dans la continuité du quartier du même nom sur la commune de Guéthary.

En outre, **un secteur** a été délimité :

- **Le secteur UDa**, couvrant des sites en covisibilité directe avec la baie de Saint-Jean-de-Luz dans lesquels les possibilités d'extension des constructions existantes sont très limitées en raison de la sensibilité paysagère et de l'exposition au risque.

Outre les sous-secteurs induits par l'AVAP-SPR, un **sous-secteur UDa-rtc** est institué sur une partie de la Pointe de Sainte-Barbe où est autorisée de façon très encadrée la mise en œuvre de **dispositifs de lutte active contre le recul du trait de côte**.

La zone UD et le secteur UDa sont, eux-mêmes, découpées le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 3a, 3b et 3f).

Ils peuvent, également, être découpées le cas échéant en sous-secteurs indicés « i » selon le périmètre du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) en vigueur** ou être inclus au sein du périmètre du **projet de PPRi en cours d'élaboration**.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

3. Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation et la gestion de **l'activité ferroviaire**, au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent faire l'objet de dispositions permettant leur insertion dans leur environnement et d'éviter les nuisances.

4. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.

5. Dans les secteurs indicés « 3a », « 3b » et « 3f » de la zone UD, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du cahier de règles de **l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 3a, 3b et 3f).

6. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

7. Dans le **secteur UDa**, l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol actuelle et à condition que ladite extension n'aggrave pas l'exposition au risque et qu'elle n'entraîne pas de création de nouveaux hébergements, étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment. Les annexes isolées sont autorisées.

Si une construction venait à être détruite ou démolie en raison des effets du risque retrait du trait de côte, elle ne pourrait pas être reconstruite.

8. Dans le **sous-secteur UDa-rtc** en complément des dispositions de l'alinéa 8 ci-dessus, peuvent en outre être autorisés les actions, travaux, constructions d'ouvrages de lutte contre l'érosion destinés à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dès lors qu'ils sont compatibles avec les orientations édictées par la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, et sous les conditions évoquées dans ladite stratégie (autorisations environnementales, tronçon cohérent...).

9. Prise en compte des risques

9.1. Risque inondation

A l'intérieur du périmètre de révision du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) figurant sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter :

- **Dans les secteurs indicés « i » :**
 - les dispositions réglementaires du **PPRi en vigueur, valant Servitude d'Utilité Publique**, (voir l'annexe 5.4 « Plan de Prévention des Risques Inondation de la Nivelle et ses affluents »)
- ET,**
- **en anticipation des dispositions réglementaires du projet de PPRi en cours d'élaboration**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.
- **Hors secteurs indicés « i »**, mais figurant dans le périmètre de révision du PPRi, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.

9.2. Risque remontées de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :**

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

9.3. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions

à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

10. Dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) délimités au plan de zonage, les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification n°1 du PLU sont autorisées, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date de la présente modification n°1 du PLU ; étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Industrie.
2. Destination exclusive d'entrepôts.
3. Exploitation agricole et forestière.
4. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
5. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.4 ci-dessus.
6. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
7. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
8. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
9. En application de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites dans la **bande littorale** reportée sur le plan de zonage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau dont les actions, travaux et constructions d'ouvrages de lutte contre l'érosion visés à l'alinéa I.2.8 ci-dessus.
10. Dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) délimités au plan de zonage, le commerce et activités de services.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale :

1. En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, hors secteur de mixité sociale spécifique défini dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les programmes de logements devront respecter les règles suivantes :

De 5 à 7 logements (ou de plus de 400 m ² à 600 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De 8 à 15 logements (ou de plus de 600 m ² à 1 150 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) <p>Et :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De 16 à 40 logements (ou de plus de 1 150 m ² à 3 200 m ² surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 40% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) <p>Et :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De plus de 40 logements (ou plus de 3 200 m ² SDP)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 50% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) <p>Et :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

Les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération.

2. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.

3. Pour les opérations de moins de 8 logements ou de moins de 600 m² de surface de plancher comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

4. Les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2 et I.4.3 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde¹, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

¹ Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres**.
- **10 mètres** à partir de **l'axe**, si la plateforme de la voie a une **largeur inférieure à 10 mètres**.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de **Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 3a, 3b et 3f).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative :

- **Dans la zone UD proprement dite et le secteur UDa**, d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.

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

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 3a, 3b et 3f).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade :

- Dans la zone UD proprement dite et le secteur UDa : au moins égale à **2 mètres**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les bâtiments annexes et les piscines.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 3a, 3b et 3f).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines non couvertes.
- Dalles terrasses.

4.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à **15%** de la surface de l'unité foncière.

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 à cet article sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'emprise au sol des constructions doit être prévue en compatibilité avec la localisation de cet élément pour en permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

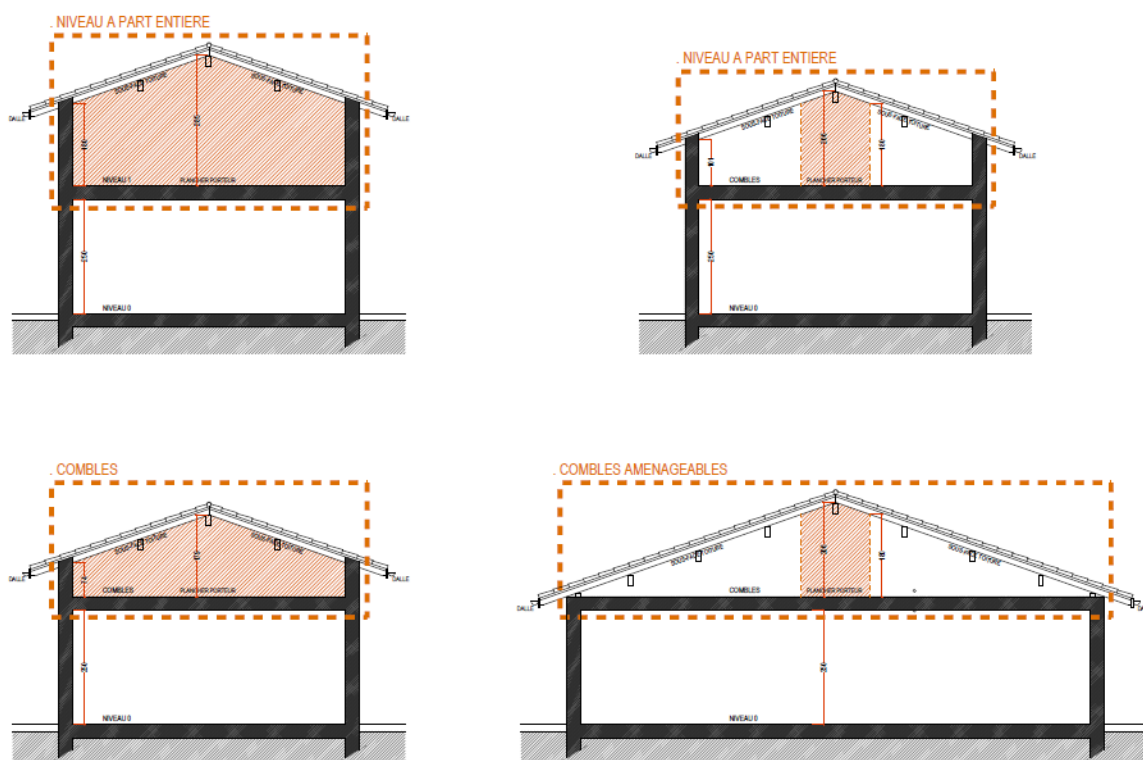
1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

Hauteurs absolues / nombre de niveaux autorisés

COUPES DE PRINCIPE // planche explicative



c) N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage).

3. Dispositions particulières

a) Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, dans le respect des règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 3a, 3b et 3f), ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

b) Un **niveau supplémentaire** peut être autorisé, s'il est rendu nécessaire par des sujétions particulières dues à la topographie du terrain.

c) **En limite séparative**, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

d) Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, sera fait application des dispositions définies à l'alinéa 6) de l'article II.2.1 ci-après.

e) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, sous réserve du respect du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les présentes dispositions sont édictées dans le respect des règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 3a, 3b et 3f). Ces dernières prévalent sur les dispositions du PLU.

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

3. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

4. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans le périmètre de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France est le juge *in fine* de la qualité du projet.

6. Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdite.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 3a, 3b et 3f), les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :
 - L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
 - Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
 - Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé, marron, bleu foncé dit « luzien », ou gris clair, défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.
- Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

1.3. Dispositions pour les toitures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 3a, 3b et 3f), les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine.
3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.

4. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.
6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

1.4. Dispositions pour les clôtures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 3a, 3b et 3f), si elles doivent être réalisées, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).
 - Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.
- **En limites séparatives**, les clôtures respecteront les dispositions de l'AVAP-SPR. Hors périmètre de l'AVAP-SPR, la hauteur des murs de clôture en limites séparatives privées sera limitée à 1,50 mètres.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Ces espaces libres doivent être traités comme suit :

Dans chaque secteur doivent être respectés des *minimas* de « **surface végétalisée**¹ » auxquels s'appliquent des obligations de maintien en « **surface de pleine terre**² » :

¹ La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

² Un espace est qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

- **Superficie à aménager en « surface végétalisée » :**
 - Dans la **zone UD proprement dite et le secteur UDa** : au moins **40%** de la superficie de l'unité foncière.
- **Part de la « surface végétalisée » à conserver en « surface de pleine terre » :**
 - Dans la **zone UD proprement dite et le secteur UDa** : au moins **60%** de la « surface végétalisée » doit être conservée en « surface de pleine terre ».

En application des articles L.151-22 et R.151-43 du Code de l'Urbanisme, la surface de pleine terre peut être convertie en surface végétalisée pondérée en application des dispositions du Coefficient de Compensation de Pleine Terre ci-après.

2. En cas de division parcellaire en vue de construire, chaque parcelle issue de la division devra appliquer le traitement des espaces libres de toute construction fixé par l'alinéa 1 ci-dessus.

3. Les **aires de stationnement** à l'air libre de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

4. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

5. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Cette protection ne fait toutefois pas obstacle à la réalisation des aménagements autorisés dans le règlement de l'AVAP valant SPR.

6. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle. Ils seront choisis dans la **palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz** en réduisant notamment les espèces fortement allergènes, soit à titre indicatif :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largestroemia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain,

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

pittosporum, troène.

7. Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur. A l'exception du cas d'une seul logement, où ce nombre est arrondi à un.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	<p>2 places par logement¹, ramenées à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs sociaux (LLS) et logements en accession sociale de type BRS ou PSLA.</p> <p>Les opérations comportant plus de 20 logements devront réaliser sur leur terrain d'assiette un ou des parkings banalisés destinés à l'accueil des visiteurs dimensionnés à raison d'une place de stationnement pour 5 logements projetés.</p>
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement pour 2 chambres.
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires	<p>En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. • Résidences universitaires : une place pour 2 chambres.

¹ À partir du second logement, le nombre de places de stationnement nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Dans le cas d'un seul logement, le nombre sera arrondi à un.

Établissements d'enseignement	Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Établissements de santé et d'action sociale 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

1. **Pour les constructions visées à l'alinéa 3 ci-dessous**, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment.

2. A défaut, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et éclairé, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

3. Il est exigé au moins :

Normes applicables	
Habitations	<p>Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : aucune obligation n'est imposée.</p> <p>Pour les constructions nouvelles de 5 logements et plus : au moins 1,5 m² par logement.</p>

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif, aisément accessibles depuis la voie publique.

Dispositions applicables à la zone UE

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants, etc. Il s'agit, plus précisément :

- Des locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.
- Des équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies, colonies de vacances...
- Des établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires...
- Des établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Des établissements d'action sociale.
- Des établissements culturels et les salles de spectacle.
- Des établissements sportifs bâtis ou de plein air.
- Des infrastructures, installations et équipements techniques, notamment ferroviaires et portuaires.
- ...

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

En outre, **trois secteurs spécifiques** ont été prévus pour gérer des ensembles particuliers :

- Le **secteur UEi**, recouvrant notamment la gare et les équipements du quartier d'Urdazuri, ainsi que le pôle d'équipements de Chantaco-Sud, situés en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturelle dont les dispositions réglementaires lui sont directement applicables (voir l'annexe « Servitudes d'utilités publiques »).
- Le **secteur UEp**, régissant spécifiquement les emprises portuaires terrestres du port de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure sur le territoire communal.
- Le **secteur UEtr**, recouvrant les équipements sportifs des trinquets.

La zone UE et ces différents secteurs sont, eux-mêmes, découpées le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3b, 3c, 3d, 3f et 3g).

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

3. Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation et la gestion de **l'activité ferroviaire**, au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent faire l'objet de dispositions permettant leur insertion dans leur environnement et d'éviter les nuisances.

4. Les constructions destinées à **l'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

5. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.

6. Dans les secteurs indicés « 1 », « 2 », « 3b », « 3c », « 3d », « 3f » et « 3g » de la zone UB, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du cahier de règles de **l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3b, 3c, 3d, 3f et 3g).

7. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

8. Dans le **secteur UEp**, sont uniquement autorisés :

- La création, la transformation et l'extension de constructions ou d'installations à condition qu'elles soient affectées aux services liés à l'activité, au fonctionnement et à l'exploitation du port de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure, ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine maritime (y compris activités commerciales).
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans le secteur UEp.

9. Dans les zones UE de **Chantaco-Sud** (sous-secteurs UE-3b et UEi-3b), de la **FAPA et Chemin d'Irachabal**, en application de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, **sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions et installations existant à la date d'approbation du présent PLU**, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **25 %** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.

10, Dans le **secteur UEtr**, sont également autorisées les activités commerciales ou économiques liées ou nécessaires à l'activité principale de ces équipements sportifs (aire de jeu).

11. Prise en compte des risques

11.1. *Risque inondation*

A l'intérieur du périmètre de révision du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) figurant sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter :

- **Dans les secteurs indicés « i » :**
 - les dispositions réglementaires du **PPRi en vigueur, valant Servitude d'Utilité Publique**, (voir l'annexe 5.4 « Plan de Prévention des Risques Inondation de la Nivelle et ses affluents »)
- ET,**
- **en anticipation des dispositions réglementaires du projet de PPRi en cours d'élaboration**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.
- **Hors secteurs indicés « i »**, mais figurant dans le périmètre de révision du PPRi, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.

11.2. *Risque remontées de nappes*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel

avant tout décaissement.

- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

11.3. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.4 ci-dessus.
2. Industrie (à l'exception du **secteur UEp**).
3. Commerce (à l'exception du **secteur UEp** et du **secteur UEtr**, aux conditions mentionnées à l'article I.2.10).
4. Destination exclusive d'entrepôts.
5. Artisanat.
6. Hébergement hôtelier et touristique (à l'exception du **secteur UEtr**, aux conditions mentionnées à l'article I.2.10)
7. Exploitation agricole et forestière.
8. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

9. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.5 ci-dessus.

10. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.

11. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

12. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

13. En application de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites dans la **bande littorale** reportée sur le plan de zonage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres** (à l'exception de la RD 810 hors zone agglomérée).
- **10 mètres** à partir de **l'axe**, si la plateforme de la voie a une largeur **inférieure à 10 mètres**.
- **En bordure de la RD 810 en dehors de la zone agglomérée**, cette distance est portée à :
 - 35 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions destinées à l'habitation, à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique.
 - 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres destinations.Cette distance de recul est matérialisée par une bande de recul délimitée au plan de zonage.
- **50 mètres** à partir de l'axe de l'autoroute A 63.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de

l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3b, 3c, 3d, 3f et 3g).

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.
2. Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 mètres au moins de cette limite.
3. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de 6 mètres minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3b, 3c, 3d, 3f et 3g).

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade au moins égale à 2 mètres.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les bâtiments annexes.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3b, 3c, 3d, 3f et 3g).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteur absolue autorisée

1. Dans la zone UE proprement dite et les secteurs UEi et UEp, la hauteur maximale des constructions est limitée à **15 mètres hors tout** par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

2. Dans le secteur UEtr, la hauteur maximale des constructions est ramenée à **11 mètres hors tout**.

5.3. Dispositions particulières

1. Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, dans le respect des règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3b, 3c, 3d, 3f et 3g), ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

2. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant

3. La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.

4. **En limite séparative**, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5. Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise**

en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable, sera fait application des dispositions définies à l'alinéa 7) de l'article II.2.1 ci-après.

6. La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, sous réserve du respect du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les présentes dispositions sont édictées dans le respect des règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3b, 3c, 3d, 3f et 3g). Ces dernières prévalent sur les dispositions du PLU.

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

3. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

4. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux traditionnels du centre ancien.

5. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

6. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être

acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans le périmètre de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France est le juge *in fine* de la qualité du projet.

7. Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdite.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3b, 3c, 3d, 3f et 3g), les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

1.3. Dispositions pour les toitures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3b, 3c, 3d, 3f et 3g), les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures plates ou courbes pourront être admises.
3. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
4. Les équipements techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive.

1.4. Dispositions pour les clôtures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3b, 3c, 3d, 3f et 3g), si elles doivent être réalisées, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres (2 mètres pour le site de la station d'épuration). Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant

occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).

- Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres (2 mètres pour le site de la station d'épuration).

2. **En limites séparatives**, les clôtures respecteront les dispositions de l'AVAP-SPR. Hors périmètre de l'AVAP-SPR, la hauteur des murs de clôture en limites séparatives privées sera limitée à 1,50 mètres (2 mètres pour le site de la station d'épuration).

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Ces espaces libres doivent représenter au moins **10 %** de la superficie de l'unité foncière et être conservée en « **pleine terre**¹ ».

2. Les aires de stationnement à l'air libre de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

3. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

4. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Cette protection ne fait toutefois pas obstacle à la réalisation des aménagements autorisés dans le règlement de l'AVAP valant SPR.

5. Sur le site d'implantation de la **nouvelle station d'épuration de Saint-Jean-de-Luz**, les milieux boisés situés en lisière de la zone UE devront être préservés (évitement en phase chantier avec balisage et mise en défend et préservation en phase d'exploitation). »

¹ Un espace est qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur. A l'exception du cas d'un seul logement, où ce nombre est arrondi à un.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation

aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	<p>1,5 places par logement, ramenées à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs sociaux (LLS) et logements en accession sociale de type BRS ou PSLA.</p> <p>Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de « Saint-Jean-de-Luz – Ciboure »¹, en application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme, ce chiffre est ramené à 1 place par logement, abaissé à 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p>
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	<p>Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.</p>
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires	<p>En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. • Résidences universitaires : une place pour 2 chambres.
Commerce	<p><u>Dispositions pour les places de stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les commerces ayant une surface de plancher de surface de vente inférieure à 100 m², une seule place de stationnement est exigée. • Pour les commerces ayant une surface de plancher de surface de vente supérieure ou égale à 100 m² : une place de stationnement pour 25 m² de plancher de surface de vente. • Nonobstant les dispositions de l'alinéa 3 de l'article II.4.2 ci-dessus, aucune place de stationnement nouvelle n'est exigée en cas de changement de destination en vue de créer des surfaces commerciales, le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme alignements commerciaux (cf. alinéa 2 de l'article I.4 « Mixité fonctionnelle et sociale »). <p><u>Cas particulier des livraisons :</u></p> <p>Au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée, au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².</p>

¹ On trouvera en annexe du présent règlement la carte localisant ce périmètre. Celle-ci permet de préciser la règle selon l'implantation du terrain concerné : lorsque celui-ci est implanté pour partie à l'intérieur du périmètre et pour partie à l'extérieur, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Établissements d'enseignement	Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale 	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

1. **Pour les constructions visées à l'alinéa 3 ci-dessous**, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment.

2. A défaut, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et éclairé, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

3. Il est exigé au moins :

Normes applicables	
Établissements d'enseignement	Au moins 3 m² par classe .
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale 	<p>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long de la **RD 810**, les accès des constructions et propriétés sont interdits dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif, aisément accessibles depuis la voie publique.

Dispositions applicables à la zone UH

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UH

La zone UH est une zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil d'hébergements hôteliers et touristiques.

Elle concerne trois sites distincts :

- Un site sur la Pointe de Sainte Barbe, rue Gaëtan de Bernoville.
- Un site à Iratzea, chemin d'Erromardie.
- Un site à Berain, en entrée de ville, entre la voie ferrée et la RD 810.
- Un site à Chantaco, avenue de Chantaco.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

En outre, **un secteur UHa spécifique** a été défini pour gérer le site d'Iratzea dans le respect de la qualité du site (mitoyenneté avec la pinède d'Etchebiague).

La zone UH et le secteur UHa sont, eux-mêmes, découpées le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).

Ils peuvent, également, être découpées le cas échéant en sous-secteurs indicés « i » selon le périmètre du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) en vigueur** ou être inclus au sein du périmètre du **projet de PPRi en cours d'élaboration**.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des hébergements hôteliers et touristiques et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

3. Les constructions destinées à **l'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des hébergements hôteliers et touristiques.

4. Les locaux accessoires destinés au **commerce de détail**, à la **restauration** et aux **bureaux**, s'ils sont liés au fonctionnement des hébergements hôteliers et touristiques.

5. Dans le secteur indicé « 3b » de la zone UH, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du cahier de règles de **l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b) et les dispositions de la « loi littoral » hors zone agglomérée. Dans ce secteur UH-3b, les constructions nouvelles et annexes isolées du bâti sont interdites. Sont uniquement autorisées **l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions destinées aux établissements hôteliers** existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface nouvelle à hauteur de 25 % de la surface utile existante ; étant précisé que la règle d'extension s'applique par bâtiment.

6. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

7. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition et autres équipements recevant du public.

8. Prise en compte des risques

8.1. Risque inondation

A l'intérieur du périmètre de révision du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) figurant sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter :

- **Dans les secteurs indicés « i » :**
 - les dispositions réglementaires du **PPRi en vigueur, valant Servitude d'Utilité Publique**, (voir l'annexe 5.4 « Plan de Prévention des Risques Inondation de la Nivelle et ses affluents »)
- ET,**
- **en anticipation des dispositions réglementaires du projet de PPRi en cours d'élaboration**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.
- **Hors secteurs indicés « i »**, mais figurant dans le périmètre de révision du PPRi, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.

8.2. Risque remontées de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

8.3. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

9. Dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) délimités au plan de zonage, les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification n°1 du PLU sont autorisées, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date de la présente modification n°1 du PLU ; étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.
2. Commerce, activités de service et bureaux, restauration, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.4 ci-dessus.
3. Industrie.
4. Destination exclusive d'entrepôts.
5. Artisanat.
6. Exploitation agricole et forestière.
7. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
8. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme.
9. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
10. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
11. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
12. En application de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites dans la **bande littorale** reportée sur le plan de zonage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
13. Dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) délimités au plan de zonage, le commerce et activités de services.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres** et de la rue du Chevalier Van-Bree.
- **10 mètres** à partir de l'**axe**, si la plateforme de la voie a une largeur **inférieure à 10 mètres**.
- **En bordure de l'autoroute A 63**, cette distance est portée à 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être

protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.

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

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade au moins égale à 2 mètres.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les bâtiments annexes.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

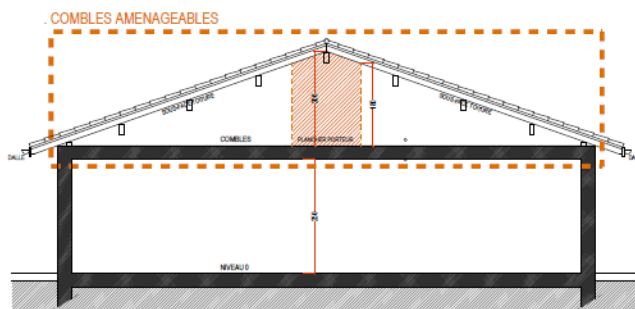
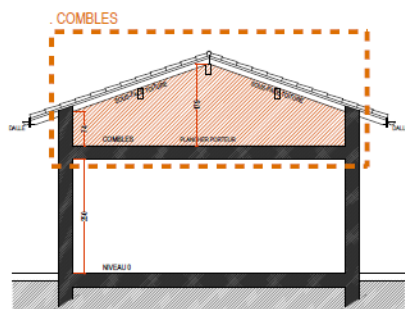
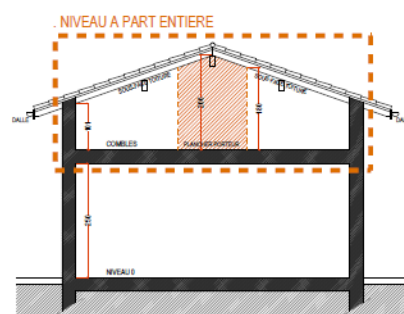
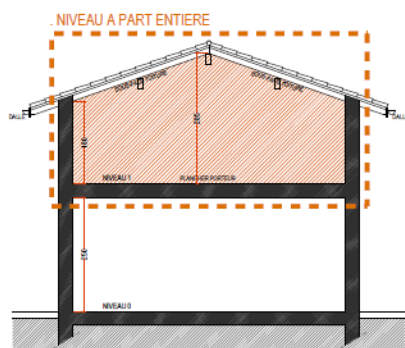
1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

Hauteurs absolues / nombre de niveaux autorisés

COUPES DE PRINCIPE // planche explicative



c) N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

a) **Dans la zone UH proprement dite, à l'exception du site de la Pointe de Sainte Barbe, rue Gaëtan de Bernoville** : la hauteur des constructions ne peut excéder 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages).

b) **Dans le secteur UHa** : le nombre de niveaux peut varier de 2 à 4 niveaux superposés, avec un maximum de 4 niveaux, soit rez-de-chaussée plus 3 étages, plus combles techniques.

3. Règles de hauteurs absolues sur le site de la Pointe de Sainte Barbe, rue Gaëtan de Bernoville

a) **La hauteur hors tout des constructions**, mesurée à partir du niveau moyen de l'avenue Gaëtan Bernoville au droit de l'unité foncière couverte par la zone UH, ne peut excéder **8 mètres**.

b) **La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel**, ne peut excéder **8,70 mètres** en corniche ou acrotère.

c) **Afin de ménager des vues**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder le niveau de l'avenue Gaëtan Bernoville **dans l'aire engendrée par le quadrilatère ABCD**, figuré à titre indicatif au document graphique, qui se définit comme suit :

- Les points A et B sont fixés par le document graphique.
- Le segment de droite C-D peut être déplacé le long de l'alignement, mais sa longueur ne peut être inférieure à 40 mètres.

d) **Toutefois des hauteurs différentes** de celles prévues par les dispositions ci-dessus peuvent être acceptées dans le cas d'un projet, dans cette même aire à partir de l'avenue Gaëtan Bernoville, d'aménagement paysager pour un passage public piéton d'une largeur minimale de 3 mètres et la création d'un point de vue (plateforme dégagée), sur les falaises et l'océan. La surface de terrain nécessaire à la réalisation de cet aménagement est placée en emplacement réservé au bénéfice de la commune.

4. Dispositions particulières

a) Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, dans le respect des règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

b) Un **niveau supplémentaire** peut être autorisé, s'il est rendu nécessaire par des sujétions particulières dues à la topographie du terrain.

c) **En limite séparative**, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

d) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, sous réserve du respect du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les présentes dispositions sont édictées dans le respect des règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b). Ces dernières prévalent sur les dispositions du PLU.

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

3. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

4. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans le périmètre de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France est le juge *in fine* de la qualité du projet.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :
 - L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
 - Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
 - Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels

de la région : rouge basque, vert foncé, marron, bleu foncé dit « luzien », ou gris clair, défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

- Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

1.3. Dispositions pour les toitures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine.
3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.
4. Les combles dits à la Mansart ou cylindriques, les sheds sont interdits.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.
6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

1.4. Dispositions pour les clôtures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), si elles doivent être réalisées, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).
 - Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.
2. **En limites séparatives**, les clôtures respecteront les dispositions de l'AVAP-SPR. Hors périmètre de l'AVAP-SPR, la hauteur des murs de clôture en limites séparatives privées sera limitée à 1,50 mètres.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des **espaces libres de toute construction** doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Ces espaces libres doivent représenter au moins **20 %** de la superficie de l'unité foncière et être conservée en « **pleine terre**¹ ».

2. Les aires de stationnement à l'air libre de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

3. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

4. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Cette protection ne fait toutefois pas obstacle à la réalisation des aménagements autorisés dans le règlement de l'AVAP valant SPR.

5. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle. Ils seront choisis dans la **palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz** en réduisant notamment les espèces fortement allergènes, soit à titre indicatif :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largestromia.

¹ Un espace est qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

6. Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur. A l'exception du cas d'un seul logement, où le nombre est arrondi à un.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	1,5 places par logement, ramenées à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs sociaux (LLS) et logements en accession sociale de type BRS ou PSLA.
Commerces	Une place de stationnement pour 25 m² de plancher de surface de vente.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par bureau ou activité
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement pour 2 chambres.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son

environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places

qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long de la **RD 918**, les accès des constructions et propriétés sont interdits dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif, aisément accessibles depuis la voie publique.

Dispositions applicables à la zone UL

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone urbaine UL s'applique à des ensembles bâtis qui ne sont pas en continuité avec les espaces urbanisés constitutifs d'une agglomération ou d'un village au sens de la loi Littoral (article L. 121-8 du code de l'urbanisme) et dont le nombre de constructions et la compacité du bâti ne sont pas jugés suffisamment significatifs pour permettre des évolutions en matière d'extension limitée ou d'intensification de l'urbanisation.

Pour cette raison, ces tissus urbains existants ne peuvent accepter aucune construction principale nouvelle. Seules y seront autorisées les extensions des constructions existantes.

La zone UL s'applique d'abord à un **ensemble patrimonial** important, le quartier de Chantaco qui n'est pas directement en continuité avec la zone urbaine agglomérée de Saint-Jean-de-Luz. Ce quartier se distingue particulièrement par son histoire, la qualité de ses paysages et de son tissu urbain : aménagé au début du XX^{ème} siècle autour du golf, sur la colline de Chantaco, sur le site de Fagosse et aux abords de la Nivelle, il forme un des quartiers identitaires de Saint-Jean-de-Luz, identifié comme tel par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

La zone est également localisée sur 10 autres sites différents :

- Lieu-dit Uhartea, au Nord de la commune, en espaces proches du rivage.
- Le quartier de Mendi Eder, au Nord de la commune, en espaces proches du rivage.
- De part et d'autre de l'avenue Claude Farrère (Erromardie) également en espaces proches du rivage.
- Chemin de Precha, au Nord de la commune.
- Lieu-dit Irazabal, dans la frange agro-pastorale.
- Lieu-dit Anterenea, non loin du précédent.
- A proximité du château de Fagosse.
- Le lotissement Basabeltz.
- Lieu-dit Merinorenborda, le long de la RD 918 au Sud du territoire communal.
- Lieu-dit Beherekoborda, le long de la RD 918, non loin du précédent.

La zone UL est découpée en secteurs dans le quartier de Chantaco en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).

Elle est également incluse, pour partie, au sein du périmètre du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) en cours d'élaboration.**

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. **Sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions destinées à l'habitation** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **25 %** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU ; étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment. Les nouvelles constructions, y compris les annexes isolées du bâti existant, sont interdites.

2. **Sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection et l'extension des commerces et activités de service** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **25 %** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU ; étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment. Les nouvelles constructions, y compris les annexes isolées du bâti existant, sont interdites.

3. **Sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** existant à la date d'approbation du présent PLU, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

4. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

5. Dans le secteur indicé « 3b » de la zone UL, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).

6. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos....) ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant

du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition et autres équipements recevant du public.

7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

8. Prise en compte des risques

8.1. Risque inondation

Les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter, **en anticipation des dispositions réglementaires du projet de PPRi en cours d'élaboration, sur les périmètres couverts par la carte réglementaire du projet**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.

8.2. Risque remontées de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

8.3. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière.
2. Habitation, sauf dispositions mentionnées à l’alinéa I.2.1 ci-dessus.
3. Commerce et activités de service, sauf dispositions mentionnées à l’alinéa I.2.2 ci-dessus.
4. Équipements d’intérêt collectif et services publics, sauf dispositions mentionnées à l’alinéa I.2.6 ci-dessus.
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
6. L’aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l’article R. 111-51 du code de l’urbanisme.
8. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d’occasion en plein air dans l’attente de leur commercialisation.
9. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
10. L’ouverture et l’exploitation des carrières.

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale :

1. En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, hors secteur de mixité sociale spécifique défini dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les programmes de logements devront respecter les règles suivantes :

De 5 à 7 logements (ou de plus de 400 m ² à 600 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De 8 à 15 logements (ou de plus de 600 m ² à 1 150 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) <i>Et :</i> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De 16 à 40 logements (ou de plus de 1 150 m ² à 3 200 m ² surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 40% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) <i>Et :</i> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De plus de 40 logements (ou plus de 3 200 m ² SDP)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 50% de logements locatifs sociaux (LLS) réalisés et/ou gérés par un organisme HLM (dont : 20% maximum de PLS et 30% minimum de PLAI) <i>Et :</i> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

Les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération.

2. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.

3. Pour les opérations de moins de 8 logements ou de moins de 600 m² de surface de plancher comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

4. Les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2 et I.4.3 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde¹, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres**.
- **10 mètres** à partir de **l'axe**, si la plateforme de la voie a une **largeur inférieure à 10 mètres**.
- **En bordure de l'autoroute A 63**, à l'exception des marges graphiques inscrites sur le plan, cette distance est portée à :
 - 60 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions destinées à l'habitation.
 - 40 mètres par rapport à l'axe pour les autres destinations.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de **l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**

valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.

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

3. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de 6 mètres minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance

horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.

- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

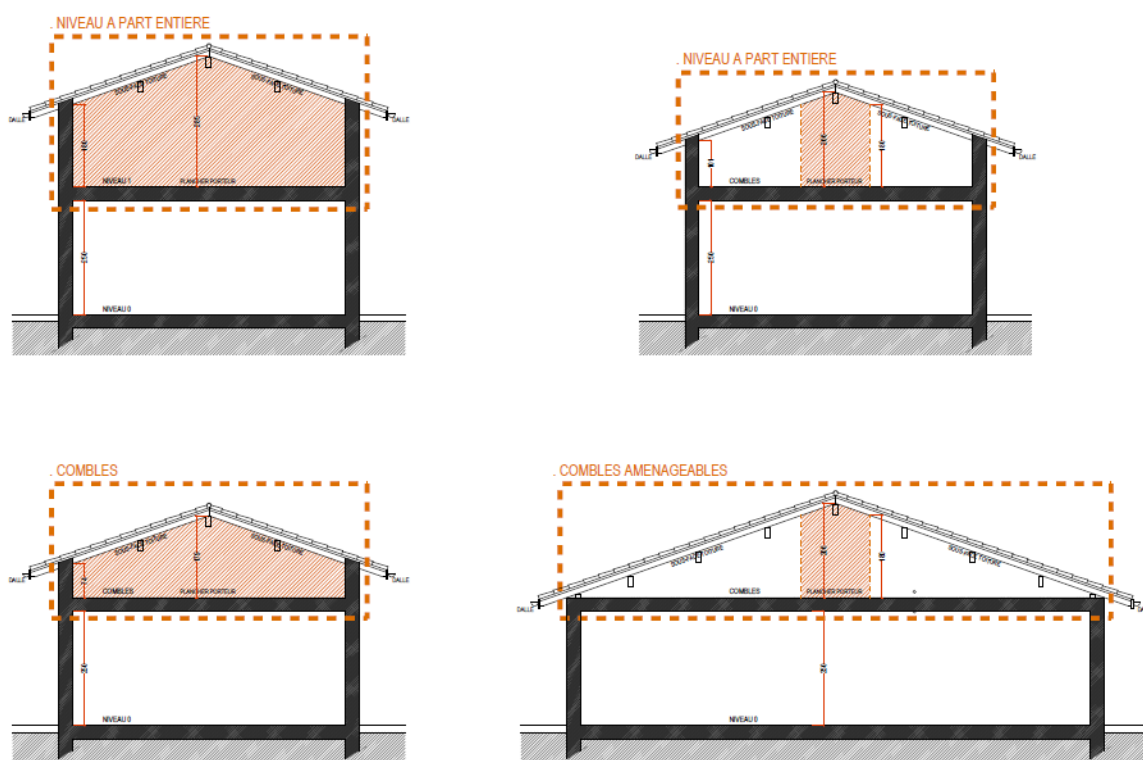
1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

Hauteurs absolues / nombre de niveaux autorisés

COUPES DE PRINCIPE // planche explicative



c) N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage).

3. Dispositions particulières

a) Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, dans le respect des règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

a) Un **niveau supplémentaire** peut être autorisé, s'il est rendu nécessaire par des sujétions particulières dues à la topographie du terrain.

b) **En limite séparative**, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

c) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les présentes dispositions sont édictées dans le respect des règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b). Ces dernières prévalent sur les dispositions du PLU.

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

3. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

4. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans le périmètre de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France est le juge *in fine* de la qualité du projet.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des

constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :
 - L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
 - Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
 - Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé, marron, bleu foncé dit « luzien », ou gris clair, défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.
- Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

1.3. Dispositions pour les toitures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine.
3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.
4. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.
6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

1.4. Dispositions pour les clôtures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), si elles doivent être réalisées, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Dans le quartier de Chantaco (secteur UL - 3b) :

- Les murs de clôture ne sont autorisés qu'en bordure de voie ou emprise publique en prolongement de l'architecture. La hauteur des murs ne peut excéder 1 mètre. Ce mur peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 1,50 mètres ou accompagné d'une haie mélangée. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).
- En limites séparatives, les murs de clôture sont exclus. Les clôtures légères en grillage ont des piquets bois ou métal peint en noir ou vert foncé et sont doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou troène ne sont pas autorisées. La hauteur des clôtures végétales n'est pas réglementée.

2. Dans le reste de la zone UL :

- **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).
 - Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.
- **En limites séparatives privées**, la hauteur des murs de clôture sera limitée à 1,50 mètres.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des **espaces libres de toute construction** doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Ces espaces libres doivent représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière et être conservée en « **pleine terre**¹ ».

¹ Un espace est qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

2. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La reconstitution devra permettre la compensation des plantations initiales.

3. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Cette protection ne fait toutefois pas obstacle à la réalisation des aménagements autorisés dans le règlement de l'AVAP valant SPR.

4. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle. Ils seront choisis dans la **palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz** en réduisant notamment les espèces fortement allergènes, soit à titre indicatif :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largestromia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

5. Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif, aisément accessibles depuis la voie publique.

Dispositions applicables à la zone UR

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UR

La zone UR est une zone urbaine spécialisée dédiée aux emprises de l'autoroute A 63 et ses annexes.

Elle comprend l'ensemble du domaine public autoroutier concédé, et notamment les emprises des gares, des aires, des plateformes des voies et des échangeurs, y compris les emplacements concédés aux sous-concessionnaires d'activités liées à l'exploitation de l'autoroute et aux grands chantiers.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et infrastructures visées.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les constructions, installations et dépôts, à condition qu'ils soient **nécessaires au fonctionnement, à la sécurité et à l'exploitation de l'autoroute.**
2. Les constructions, installations et dépôts, à condition qu'ils soient réalisés par les **sous-concessionnaires** sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées à l'exploitation de l'autoroute.
3. Les aménagements, installations et dispositifs divers à condition qu'ils soient nécessaires à **l'insertion environnementale des occupations du sol visées aux deux alinéas précédents, ou au traitement des nuisances et des risques.**
4. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.
5. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
6. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition et autres équipements recevant du public.

7. Prise en compte des risques

7.1. Risque remontées de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière.
2. Habitation.
3. Commerce et activités de service.
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

ci-dessus.

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

7. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme.

8. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.

9. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

10. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Toute construction, ou installation, au nu du mur de façade (balcon non compris), autre que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, doit être édifiée à une distance au moins égale à **30 mètres** de l'axe de l'autoroute.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Tout point des constructions, autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.

2. Les constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute sont implantées à 2 mètres au moins la limite séparative.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

La hauteur maximale des constructions est limitée à **11 mètres** par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Certains éléments techniques indispensables à l'exploitation de l'autoroute.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, etc.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.

- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des **espaces libres de toute construction** doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Ils devront être plantés.
2. Les remodelages de terrain ne devront pas modifier l'écoulement des eaux.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

Non réglementé.

Article III-1-2 – Voirie

Non réglementé.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Dispositions applicables à la zone UY

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle s'applique aux deux grandes zones d'activités économiques (ZAE) de la commune : Jalday et Layats, mais aussi au centre commercial lieu-dit Urtaburu en bordure de l'autoroute.

Une petite emprise localisée entre la RD 810 et l'autoroute, au lieu-dit Larrebidea, à l'extérieur de l'enveloppe urbaine agglomérée, est également concernée.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Pour tenir compte, à la fois, de la diversité des implantations et des volontés d'évolution, **le zonage retenu résulte d'un croisement entre l'affectation attribuée à chaque site et la forme urbaine constatée qu'il convient parfois de faire évoluer.**

Ainsi, outre la zone UY proprement dite, destinée à l'accueil des activités de production industrielles et artisanales, **trois secteurs** spécifiques ont été prévus pour gérer des ensembles particuliers :

- Les **secteurs UYa et UYb**, correspondant à la ZAE de Layats et à l'ancien lotissement « Jalday 3 », qui sont comme la zone UY destinés à l'accueil des activités de production industrielles et artisanales, mais dans lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques d'implantation et de hauteur.
- Le **secteur UYc**, à dominante commerciale et destinée à accueillir une diversification de l'offre commerciale du territoire en complémentarité du centre-ville, par l'accueil et le développement des activités commerciales de biens lourds (occasionnels, lourds, exceptionnels).

Dans cette logique de croisement de la destination et de la forme urbaine, un **sous-secteur UYac** est créé sur une partie de la ZAE de Layats réservée à l'activité commerciale.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, au commerce de détail et de gros, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux établissements de santé et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les **logements** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, au commerce de détail et de gros, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux établissements de santé et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.

3. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

4. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.

5. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition et autres équipements recevant du public.

6. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans,

dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

7. Les **locaux accessoires destinés aux activités commerciales** à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou industrielle de production. La surface de vente doit être inférieure à 25% de la surface utile et, dans tous les cas, inférieure à 50 m².

8. **Les extensions limitées des commerces de plus de 300 m² de surface de vente** existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface nouvelle à hauteur de 30% de la surface de plancher existante.

9. Les extensions limitées des établissements hôteliers existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface nouvelle à hauteur de 30% de la surface utile existante.

10. Dans les **secteurs UYc et UYac** sont également autorisés :

- les **commerces de biens lourds**¹ d'une surface de vente supérieure à 300 m²,
- les **activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle**²,
- les **bureaux** destinés aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

11. Prise en compte des risques

11.1. *Risque remontées de nappes*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

11.2. *Risque retrait et gonflement des argiles*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène³, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

¹ On entend par « commerces de biens lourds » des commerces caractérisés par des fréquences d'achat occasionnelles ou exceptionnelles, une aire de chalandise supra-communale et un mode d'accès et de transport pour les achats presque exclusivement en voiture. Ils regroupent les grandes et moyennes surfaces spécialisées dans le bricolage, le jardinage, le mobilier, l'électroménager, l'aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), les concessionnaires automobiles, etc. (source : AID Observatoire).

² Activités de services où s'effectuent à l'accueil d'une clientèle : constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

³ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.2 ci-dessus.
2. Commerces et activités de service, sauf dispositions mentionnées aux alinéas I.2.7 et I.2.8 et I.2.10 ci-dessus.
3. Bureaux, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.10 ci-dessus.
4. Hébergement hôtelier, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.10 ci-dessus.
5. Exploitation agricole et forestière.
6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.4 ci-dessus.
8. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres** (à l'exception de l'autoroute A 63 et de la RD 810 hors zone agglomérée).
- **10 mètres** à partir de l'**axe**, si la plateforme de la voie a une **largeur inférieure à 10 mètres**.
- **En bordure de l'autoroute A 63**, cette distance est portée à :
 - 50 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions destinées à l'habitation, à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique.
 - 40 mètres par rapport à l'axe pour les autres destinations.
- **En bordure de la RD 810 en dehors de la zone agglomérée**, cette distance est portée à :
 - 35 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions destinées à l'habitation, à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique.
 - 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres destinations.

Cette distance de recul est matérialisée par une bande de recul délimitée au plan de zonage.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

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

2. Dans la zone UY proprement dite et le secteur UYc :

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à :

- La moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 5,50 mètres, soit $D \geq H/2 - 5,50$ mètres.

Nota : si $D = 0$, alors $H = 11$ mètres.

- Lorsque la limite séparative constitue en même temps une limite de zone, dont le règlement est plus contraignant, cette distance horizontale est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H/2 - 3$ mètres.

Nota : si $D = 0$, alors $H = 6$ mètres.

3. Dans les secteurs UYa et UYb :

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à :

- La différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 5 mètres, soit $D \geq H - 5$ mètres.

Nota : si $D = 0$, alors $H = 5$ mètres.

- Lorsque la limite séparative constitue en même temps une limite de zone, dont le règlement est plus contraignant, cette distance horizontale est au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.

Nota : si $D = 0$, alors $H = 3$ mètres.

4. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de 6 mètres minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Dalles terrasses.

4.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à **70%** de la surface de l'unité foncière.

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 à cet article sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

- **Dans la zone UY proprement dite et le secteur UYc** : la hauteur (H) d'une construction, par rapport aux limites séparatives, qui résulte de l'application II.1.2 ci-avant, est régie par les deux règles suivantes :
 - Cas général : elle ne peut être supérieure au double de la distance horizontale (D) au point le plus proche de la limite séparative, augmentée de 5,5 mètres, soit $H \leq 2(D + 5,50 \text{ mètres})$.
 - Lorsque la limite séparative constitue en même temps une limite de zone, dont le règlement est plus contraignant, cette hauteur ne peut être supérieure au double de la distance horizontale (D) au point le plus proche de la limite séparative, augmentée de 3 mètres, soit $H \leq 2(D + 3 \text{ mètres})$.
- **Dans les secteurs UYa et UYb** : la hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, qui résulte de l'application II.1.2 ci-avant, est régie par les deux règles suivantes :
 - Cas général : elle ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) au point le plus proche de la limite séparative, augmentée de 5,50 mètres, soit $H \leq D + 5 \text{ mètres}$.
 - Lorsque la limite séparative constitue en même temps une limite de zone, dont le règlement est plus contraignant, cette hauteur ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) au point le plus proche de la limite séparative, augmentée de 3 mètres, soit $H \leq D + 3 \text{ mètres}$.

5.2. Hauteur absolue autorisée

Dans la **zone UY** et les **secteurs UYa, UYb et UYc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **11 mètres hors tout** par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

5.3. Dispositions particulières

1. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant
2. La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.
3. Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des sujétions techniques particulières liées à l'activité de production industrielle ou artisanale, dûment justifiées.
4. La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

1.2. Façades :

1. Tous les matériaux peuvent être utilisés en parement extérieur, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

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

3. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

1.3. Toitures :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures plates ou courbes pourront être admises.

3. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

1.4. Clôtures :

1. Si elles existent, les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres et pourront :

- Soit être constituées de grilles ou d'un quelconque système à claire voie, doublées ou non de haies.
- Soit être constituées d'un mur plein. Dans ce cas, la hauteur maximum est ramenée à 1,50 mètres

2. L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

3. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les simples grillages sont interdits.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. Traitement des espaces libres de toute construction :

1. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation.
2. Ces espaces verts plantés sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules.
3. Ils seront implantés de préférence en bordure des voies et emprises publiques (hors voirie et chemin d'accès).
4. Le stockage de matériaux ou de déchets sont interdits entre l'emprise publique et les façades principales. Seules y sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte.
5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.
6. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	1,5 places par logement, ramenées à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs sociaux (LLS) et logements en accession sociale de type BRS ou PSLA.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Constructions destinées au commerce	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en référence à la fréquentation maximale normalement attendue des jours de pointe. Toutefois, un minimum de place est exigé selon les règles suivantes :

	<ul style="list-style-type: none"> • Commerces alimentaires dont la surface de vente est inférieure à 1000 m² : une place de stationnement par 30 m² de surface de vente. • Commerces alimentaires dont la surface de vente est égale ou supérieure à 1000 m² : une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente. • Autres commerces quelle que soit la surface de vente : une place pour 30 m² de surface de vente. • Restauration : deux places de stationnement par 10 m² de salle de restauration.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Une place de stationnement pour 2 chambres + un emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate, de préférence devant l'entrée de l'établissement, pour la dépose des clients par VL ou bus.
Établissements de santé	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité...
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	Une place par 100 m ² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
Constructions destinées à la fonction d'entrepôt	Une place par 200 m ² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.

3.3. Normes de stationnement pour les véhicules de livraison

1. Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.
2. Ces aires de livraison doivent être adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

	Normes applicables
Constructions destinées aux bureaux	À compter de 2 000 m ² de surface de plancher*, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de plancher*.
Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie à la fonction d'entrepôt	À compter de 1 000 m ² de surface de plancher*, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de plancher*.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	L'emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate jouera également le rôle d'aire de livraison.
Établissements de santé	Doivent être prévus les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 3 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment.

2. A défaut, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et éclairé, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

3. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Constructions destinées aux bureaux	A partir de 100 m ² de surface de plancher : une place couverte de 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie	De 100 m ² à 1000 m ² de surface de vente : 2 places couvertes de 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher (surface des réserves exclues).
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	A partir de 100 m ² de surface de plancher : une place couverte de 1,5 m ² pour 4 chambres.

Pour les autres constructions visées au tableau de l'alinéa II.3.2. ci-dessus	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">• de leur nature,• du taux et du rythme de leur fréquentation,• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.
--	--

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

5.2. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long de la **RD 810**, les accès des constructions et propriétés sont interdits dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.
3. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
4. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
5. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif, aisément accessibles depuis la voie publique.

Dispositions applicables à la zone 1AU

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les commerces, les bureaux, les services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AU concerne 4 sites permettant d'organiser le développement de l'urbanisation sur des espaces non bâtis au contact des zones urbanisées dans le respect de la loi Littoral :

- **Trois sites appartiennent au quartier en devenir initié par la ZAC de Karsinenea** qui doit poursuivre sa mutation en un véritable quartier proposant une mixité des fonctions, en développant notamment une offre de services et d'équipements suffisamment étoffée :
 - Le site de « Ur Mendi » en limite Sud-Est de l'enveloppe urbaine, desservi par le Chemin d'Ametzague.
 - Le site de « Balcoïn » est situé au Nord de l'ancienne ZAC et en continuité du quartier d'Urtaburu. Il se raccorde à l'avenue Lahanchipia, au Nord et permet d'assurer une meilleure connexion entre Urtaburu et l'ancienne ZAC Karsinenea.
 - Le site dit « Karcingo Borda », au sein même de l'enveloppe urbaine de Karsinenea, à proximité de l'autoroute, couvrant une emprise libre de taille sensiblement moindre que les précédents, mais à l'intérieure de laquelle il est apparu nécessaire de définir des règles d'aménagement spécifiques visant à encadrer l'urbanisation et favoriser la diversité de l'habitat.
- **Le site de « Errota Zahar »**, au Sud de la commune, conçu comme un « hameau nouveau intégré à l'environnement », tel que défini par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition que simultanément :

Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Elles portent sur une superficie minimale de **0,5 hectare**. Toutefois, si à la fin des opérations subsistait sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.

Elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.

Elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux existants.

2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 2.1. ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Les constructions destinées à l'habitation, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et activités de services.
- Les **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.
- Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la

zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

- Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

3. Prise en compte des risques

3.1. *Risque remontées de nappes*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

3.2. *Risque retrait et gonflement des argiles*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Industrie.
2. Commerce de gros **sur le site de Errota Zahar**.
3. Hébergement hôtelier **sur le site de Errota Zahar**.
3. Artisanat.
4. Destination exclusive d'entrepôts.
5. Exploitation agricole et forestière.
6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
7. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.2, cinquième, ci-dessus.
8. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
9. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
10. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale :

1. En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, pour chaque site couvert par la zone 1AU, **hors site de Errota Zahar**, les programmes de logements devront respecter les dispositions du « **secteur de mixité sociale** » **indiqué au plan de zonage et donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

Celui-ci impose d'affecter aux logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) au moins 50 % des logements et de la surface de plancher destinée à l'habitation, ainsi que 20% de logements et de la surface de plancher destinée à l'habitation en accession sociale (PSLA) sur l'ensemble de la zone 1AU considérée.

2. Les obligations ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde¹, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

3. Sur le site de Errota Zahar : non réglementé.

¹ Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « *travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux* ».

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site.**

2. En outre, ces constructions doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres** (à l'exception de l'autoroute A 63 et de la RD 810).
- **10 mètres** à partir de l'**axe**, si la plateforme de la voie a une **largeur inférieure à 10 mètres**.
- **En bordure de l'autoroute A 63**, cette distance est portée à :
 - 60 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions destinées à l'habitation, à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique.
 - 40 mètres par rapport à l'axe pour les autres destinations.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site.**
2. En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, divisée par deux, soit $D \geq H/2$
3. Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.
4. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de 6 mètres minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance de façade à façade au moins égale à **2 mètres**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les bâtiments annexes et les piscines.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures

ménagères, etc.

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées sur une unité foncière n'est pas réglementée.

2. **Toutefois**, les opérations réalisées sur chaque site devront respecter les « principes de densité », portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent dans l'**orientation d'aménagement et de programmation** du site, et la **gradation de la densité urbaine** qui en découle.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

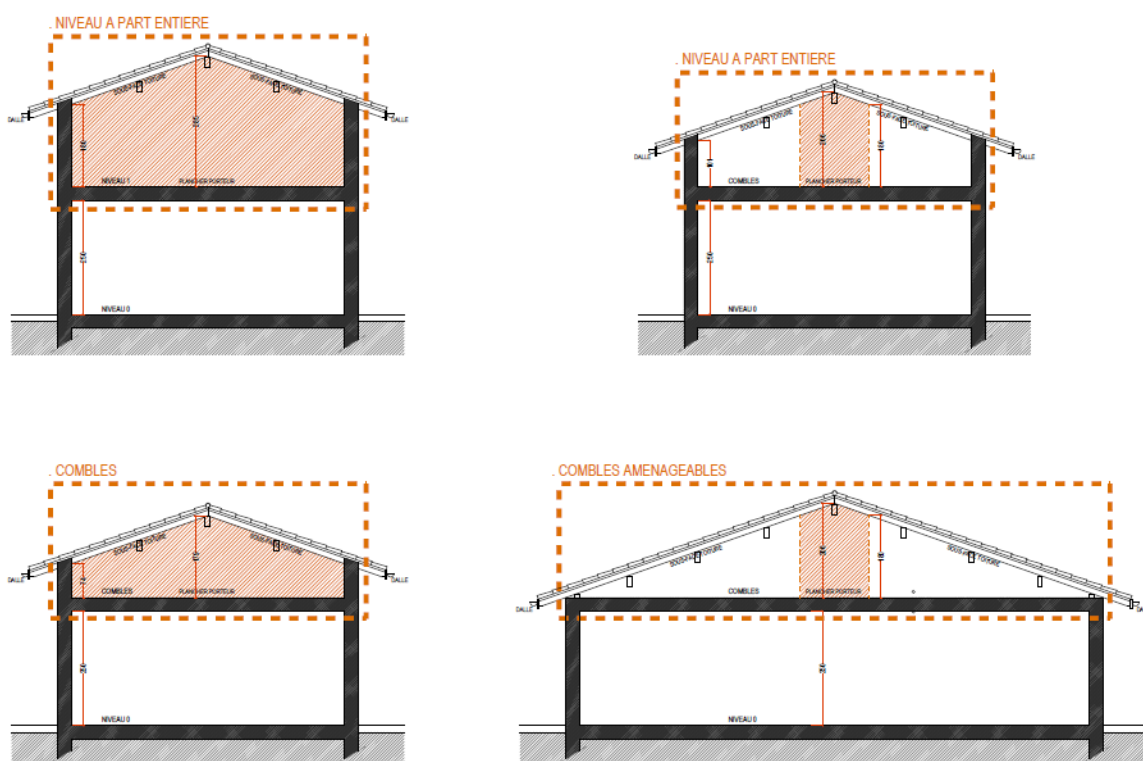
1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

Hauteurs absolues / nombre de niveaux autorisés

COUPES DE PRINCIPE // planche explicative



c) N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

Les opérations réalisées sur chaque site devront respecter **les indications de gradation de hauteur**, portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent dans l'**orientation d'aménagement et de programmation** du site.

- Pour les sites de « **Ur Mendi** » et de « **Karcingo Borda** », la hauteur maximale des constructions s'échelonne entre **2 niveaux** superposés (rez-de-chaussée + 1 étage) et **4 niveaux** superposés (rez-de-chaussée + 3 étages) selon les indications de leur OAP.
- Pour le site de « **Balcoïn** », la hauteur maximale des constructions s'échelonne entre **2 niveaux** superposés (rez-de-chaussée + 1 étage) et **3 niveaux** superposés (rez-de-chaussée + 2 étages) selon les indications de son OAP.
- Pour le site de « **Errota Zahar** », la hauteur des constructions ne peut excéder **2 niveaux** superposés (rez-de-chaussée + 1 étage).

3. Dispositions particulières

a) Un **niveau supplémentaire** peut être autorisé, s'il est rendu nécessaire par des sujétions particulières dues à la topographie du terrain.

b) **En limite séparative**, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

c) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

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

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

4. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons :

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en

façade :

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
- Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
- Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé, marron, bleu foncé dit « luzien », ou gris clair, défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.
- Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

1.3. Dispositions pour les toitures :

Les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine.
3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.
4. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.
6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

1.4. Dispositions pour les clôtures :

Si elles doivent être réalisées, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).
 - Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.
2. **En limites séparatives privées**, la hauteur des murs de clôture sera limitée à 1,50 mètres.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. Dans **chaque unité foncière** des opérations d'ensemble autorisées dans la zone, la localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Ces espaces libres doivent être traités comme suit :

- Au moins **15%** de la superficie de chaque unité foncière doit être aménagée en « **surface végétalisée**¹ ».
- Au moins **50%** de la « surface végétalisée » doit être conservée en « **surface de pleine terre**² ».

Sur le site « **Errota Zahar** » toutefois, la disposition en matière de « surface végétalisée » minimale par unité foncière est portée à **40%**, en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiées sur la zone.

2. Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations de manière à **respecter des indications fournies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque site**, portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent. Ces superficies ne seront jamais inférieures à **10%** de l'emprise totale de l'opération.

¹ La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

² Un espace est qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

3. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,50 mètres.
- De placettes (parc, stationnement, ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues » ...). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

4. Les **aires de stationnement** de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.

5. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

6. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle. Ils seront choisis dans la **palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz** en réduisant notamment les espèces fortement allergènes, soit à titre indicatif :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, saule, platane, albizzia, largetroemia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.
- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

7. Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur. A l'exception du cas d'un seul logement, où le nombre est arrondi à un.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *prorata* des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	<p>2 places par logement¹, ramenées à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs sociaux (LLS) et logements en accession sociale de type BRS ou PSLA.</p> <p>Les opérations comportant plus de 20 logements devront réaliser sur leur terrain d'assiette un ou des parkings banalisés destinés à l'accueil des visiteurs dimensionnés à raison d'une place de stationnement pour 5 logements projetés.</p>
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement pour 2 chambres.
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires	<p>En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. • Résidences universitaires : une place pour 2 chambres.
Artisanat et commerce de détail	<p><u>Dispositions pour les places de stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les commerces ayant une surface de plancher de surface de vente inférieure à 100 m², une seule place de stationnement est exigée. • Pour les commerces ayant une surface de plancher de surface de vente supérieure ou égale à 100 m² : une place de stationnement pour 50 m² de plancher de surface de vente. • Nonobstant les dispositions de l'alinéa 3 de l'article II.4.2 ci-dessus, aucune place de stationnement nouvelle n'est exigée en cas de changement de destination en vue de créer des surfaces commerciales, le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme alignements commerciaux (cf. alinéa 2 de l'article I.4 « Mixité fonctionnelle et sociale »). <p><u>Cas particulier des livraisons :</u></p> <p>Au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée, au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².</p>

¹ À partir du second logement, le nombre de places de stationnement nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Dans le cas d'un seul logement, le nombre sera arrondi à un.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

1. **Pour les constructions visées à l'alinéa 3 ci-dessous**, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment.

2. A défaut, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et éclairé, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

3. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	<p>Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : aucune obligation n'est imposée.</p> <p>Pour les constructions nouvelles de 5 logements et plus : au moins 1,5 m² par logement.</p>

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

5.2. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. Pour être autorisées, les voies créées sur chaque site (y compris piste cyclable ou chemin piéton) devront respecter les dispositions suivantes des **orientations d'aménagement et de programmation** :
 - Les principes généraux arrêtés pour l'« aménagement des espaces publics et réseaux de déplacements », d'une part.
 - Les indications spécifiques à chaque site pour les « circulations, voiries et stationnement » portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent, d'autre part.
3. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit du parti d'aménagement défini par l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque site. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif, aisément accessibles depuis la voie publique.

Dispositions applicables à la zone 1AUY

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 1AUY

La zone 1AUY est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone est une zone spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle s'applique au premier des deux grands sites dédiés au développement de l'activité économique sur le territoire communal¹, en continuité urbaine directe de la ZAE de Jalday, pouvant faire l'objet d'une urbanisation immédiate :

- Le **site de « Jalday 4 »**, au Nord-Est, en continuité du site de Boardriders, plus particulièrement dédié à des activités économiques en lien avec le domaine de compétences de Boardriders et permettant la poursuite et le confortement du « campus » existant.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

¹ Note : le second étant le site des « Hauts de Jalday », faisant l'objet d'un aménagement à plus long terme et classé en zone 2AUY en raison notamment de l'insuffisance des réseaux. Voir ci-après.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisées.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

1. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, au commerce de détail, à la restauration, aux équipements sportifs, aux bureaux et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.
2. Les **logements** à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, au commerce de détail, à la restauration, aux équipements sportifs, aux bureaux et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.
3. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
4. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.
5. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et des centres de congrès.

6. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

7. Prise en compte des risques

7.1. *Risque remontées de nappes*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.2. *Risque retrait et gonflement des argiles*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Habitation, à l'exception des dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.2 ci-dessus.
2. Exploitation agricole et forestière.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

3. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
4. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.4 ci-dessus.
5. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
6. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
7. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site.**

2. En outre, ces constructions doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres.**
- **10 mètres** à partir de l'**axe**, si la plateforme de la voie a une **largeur inférieure à 10 mètres.**

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site.**

2. En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à :

- La moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 5,50 mètres, soit $D \geq H/2 - 5,50$ mètres.

Nota : si $D = 0$, alors $H = 11$ mètres.

- Lorsque la limite séparative constitue en même temps une limite de zone, dont le règlement est plus contraignant, cette distance horizontale est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H/2 - 3$ mètres.

Nota : si $D = 0$, alors $H = 6$ mètres.

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Dalles terrasses.

4.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à **70%** de la surface de l'unité foncière.

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 à cet article sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- **Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive¹**, en application de l'article L. 151-28, 3^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, un dépassement de 20% des emprises au sol maximales des constructions imposées au paragraphe 4.2. ci-dessus, est autorisé.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

¹ L'exemplarité énergétique sera sanctionnée par une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique RT 2012 pour les logements et inférieure de 40% pour les bureaux :

- Bâtiments exemplaires sur le plan environnemental : carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre) ainsi que deux critères parmi la valorisation des déchets de chantier, la qualité de l'air intérieur, les matériaux biosourcés.
- Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 du référentiel énergie-carbone (limitation du bilan énergétique total du bâtiment).

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur (H) d'une construction, par rapport aux limites séparatives, qui résulte de l'application II.1.2 ci-avant, est régie par les deux règles suivantes :

- Cas général : elle ne peut être supérieure au double de la distance horizontale (D) au point le plus proche de la limite séparative, augmentée de 5,50 mètres, soit $H \leq 2(D + 5,50 \text{ mètres})$.
- Lorsque la limite séparative constitue en même temps une limite de zone, dont le règlement est plus contraignant, cette hauteur ne peut être supérieure au double de la distance horizontale (D) au point le plus proche de la limite séparative, augmentée de 3 mètres, soit $H \leq 2(D + 3 \text{ mètres})$.

5.2. Hauteur absolue autorisée

Dans le respect des **indications de hauteur**, portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent dans l'**orientation d'aménagement et de programmation** du site :

- Pour les constructions étagées sur les versants recomposés, la hauteur maximale s'échelonne entre 3 et 4 niveaux (rez-de-chaussée + 2 ou 3 étages) **3 niveaux** superposés (rez-de-chaussée + 2 étages) et **4 niveaux** superposés (rez-de-chaussée + 3 étages).
- Pour les constructions implantées en partie haute autour du plan d'eau, la hauteur maximale hors tout par rapport au **sol fini extérieur**, sera limitée à **11 mètres**.

5.3. Dispositions particulières

1. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant

2. La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.

3. La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

1.2. Façades :

1. Tous les matériaux peuvent être utilisés en parement extérieur, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes*.
3. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.
4. Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

1.3. Toitures :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures plates ou courbes pourront être admises.
3. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
4. Les équipements techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive.

1.4. Clôtures :

1. Si elles existent, les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres et pourront être constituées de grilles ou d'un quelconque système à claire voie doublées ou non de haies.
2. L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
3. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les simples grillages sont interdits.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. Traitement des espaces libres de toute construction :

1. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation.
2. Ces espaces verts plantés sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules.
3. Ils seront implantés de préférence en bordure des voies et emprises publiques (hors voirie et chemin d'accès).

4. Les stockage de matériaux ou de déchets sont interdits entre l'emprise publique et les façades principales. Seules y sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte.

5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

6. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur. A l'exception du cas d'un seul logement, où le nombre est arrondi à un.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations	1,5 places par logement, ramenées à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs sociaux (LLS) et logements en accession sociale de type BRS ou PSLA.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Constructions destinées au commerce	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en référence à la fréquentation maximale normalement attendue des jours de pointe. Toutefois, un minimum de place est exigé selon les règles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Commerces alimentaires dont la surface de vente est inférieure à 1000 m² : une place de stationnement par 30 m² de surface de vente. • Commerces alimentaires dont la surface de vente est égale ou supérieure à 1000 m² : une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente. • Autres commerces quelle que soit la surface de vente : une place pour 30 m² de surface de vente. • Restauration : deux places de stationnement par 10 m² de salle de restauration.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Une place de stationnement pour 2 chambres + un emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate, de préférence devant l'entrée de l'établissement, pour la dépose des clients par VL ou bus.

Constructions destinées aux activités touristiques et ludiques	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.
---	--

3.3. Normes de stationnement pour les véhicules de livraison

1. Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.
2. Ces aires de livraison doivent être adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Normes applicables	
Constructions destinées aux bureaux	À compter de 2 000 m ² de surface de plancher*, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de plancher*.
Constructions destinées au commerce	À compter de 1 000 m ² de surface de plancher*, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de plancher*.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	L'emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate jouera également le rôle d'aire de livraison.
Constructions destinées aux activités touristiques et ludiques	Doivent être prévus les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

1. **Pour les constructions visées à l'alinéa 3 ci-dessous**, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment.
2. A défaut, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et éclairé, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
3. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Constructions destinées aux bureaux	A partir de 100 m ² de surface de plancher* : une place couverte de 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher*.
Constructions destinées au commerce	De 100 m ² à 1000 m ² de surface de vente : 2 places couvertes de 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher* (surface des réserves exclues).
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	A partir de 100 m ² de surface de plancher* : une place couverte de 1,5 m ² pour 4 chambres.
Pour les autres constructions visées au tableau de l'alinéa II.3.2. ci-dessus	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

5.1. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

5.2. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. Pour être autorisées, les voies créées sur chaque site (y compris piste cyclable ou chemin piéton) devront respecter les dispositions suivantes des **orientations d'aménagement et de programmation** :
 - Les principes généraux arrêtés pour l'« aménagement des espaces publics et réseaux de déplacements », d'une part.
 - Les indications spécifiques à chaque site pour les « circulations, voiries et stationnement » portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent, d'autre part.
3. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit du parti d'aménagement défini par l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque site. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
 2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.
 3. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
 4. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
53. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du

moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif, aisément accessibles depuis la voie publique.

Dispositions applicables à la zone 2AU

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.**

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le règlement indiquera les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation.

D'ores et déjà, on précisera que cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les commerces, les bureaux, les services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone 2AU concerne **le site des « Hauts de Jalday »**, en limite de l'enveloppe urbaine, en continuité urbaine directe de la ZAE de Jalday. Ce projet d'extension urbaine vise à favoriser la mixité fonctionnelle en y développant à la fois une extension de la ZAE de Jalday et un quartier d'habitat nouveau sur une topographie assez affirmée et complexe. **La zone 2AU couvre spécifiquement ce futur quartier d'habitat.** Il s'agit d'y créer un véritable quartier proposant une mixité des fonctions et des logements, en y implantant notamment une offre de services et d'équipements suffisamment étoffée.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition et autres équipements recevant du public et sous réserve de leur bonne intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

2. Prise en compte des risques

2.1. Risque remontées de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

2.2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations dans l'article I.1 précédent, sont interdits.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Toute construction ou installation nouvelle au nu du mur de façade (balcon non compris), autorisée dans la zone, peut s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle au nu du mur de façade (balcon non compris), autorisée dans la zone, peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport auxdites limites séparatives dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des **espaces libres de toute construction** doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Ils devront être plantés.
2. Les remodelages de terrain ne devront pas modifier l'écoulement des eaux.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

Non réglementé.

Article III-1-2 – Voirie

Non réglementé.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Dispositions applicables à la zone 2AUY

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 2AUY

La zone 2AUY est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.**

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le règlement indiquera les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation.

D'ores et déjà, on précisera qu'il s'agit d'une zone spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle s'applique au deuxième des deux grands sites dédiés au développement de l'activité économique sur le territoire communal, en continuité urbaine directe de la ZAE de Jalday. Ce projet d'extension urbaine vise à favoriser la mixité fonctionnelle en y développant à la fois une extension de la ZAE de Jalday et un quartier d'habitat nouveau sur une topographie assez affirmée et complexe.

La zone 2AUY couvre ici spécifiquement le développement de l'activité économique sur le site pour permettre et accompagner le développement industriel et artisanal de la zone d'activités de Jalday, ZAE soumise à un contexte de saturation foncière restreignant l'implantation de nouvelles activités économiques.

Les emprises retenues se situent dans le vallon du Grand Isaka afin que les volumes des constructions soient masqués par le relief.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition et autres équipements recevant du public et sous réserve de leur bonne intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

2. Prise en compte des risques

2.1. Risque remontées de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

2.2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations dans l'article I.1 précédent, sont interdits.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Toute construction ou installation nouvelle au nu du mur de façade (balcon non compris), autorisée dans la zone, peut s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle au nu du mur de façade (balcon non compris), autorisée dans la zone, peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport auxdites limites séparatives dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des **espaces libres de toute construction** doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Ils devront être plantés.
2. Les remodelages de terrain ne devront pas modifier l'écoulement des eaux.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

Non réglementé.

Article III-1-2 – Voirie

Non réglementé.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Dispositions applicables à la zone A

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle recouvre une large part du territoire communal, au Sud-Est de l'autoroute A 63.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations agricoles impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Cependant, conformément aux textes, peuvent y être également admis les équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ainsi que l'extension de constructions d'habitation existantes.

En outre, un **secteur A-3b spécifique** a été découpé pour prendre en compte les dispositions du secteur 3b de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable.

Elle est également incluse, pour partie dans le Sud de la commune, au sein du périmètre du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) en cours d'élaboration**.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions destinées à l'exploitation agricole et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les **logements** à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des constructions destinées à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implanté à une distance inférieure à 50 mètres des bâtiments constituant le site de production.

3. L'aménagement, la réfection, et l'extension des **constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU ; étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment.

4. 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.

5. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

6. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition et autres équipements recevant du public. Dès lors, également, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

7. Dans le secteur indiqué « 3b » de la zone A, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).

8. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

9. Prise en compte des risques

9.1. *Risque inondation*

Les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter, **en anticipation des dispositions réglementaires du projet de PPRi en cours d'élaboration, sur les périmètres couverts par la carte réglementaire du projet**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.

9.2. *Risque remontées de nappes*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

9.3. *Risque retrait et gonflement des argiles*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Habitation, sauf dispositions mentionnées aux alinéas I.2.2 et I.2.3 ci-dessus.
2. Commerce et activités de service, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.4 ci-dessus.
3. Équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6 ci-dessus.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
5. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
6. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf lorsqu'elles sont nécessaires à des chantiers temporaires.
7. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
8. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres**.
- **10 mètres** à partir de l'**axe**, si la plateforme de la voie a une **largeur inférieure à 10 mètres**.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.
2. Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 mètres au moins de cette limite.
3. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de 6 mètres minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain ne pourra être inférieure à 2 mètres et supérieure à 50 mètres.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

c) N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

a) La hauteur des **constructions destinées à l'habitation** ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage).

b) La hauteur des **bâtiments d'exploitation agricole** ne peut excéder 10 mètres hors tout.

3. Dispositions particulières

a) Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, dans le respect des règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

b) Pour les des **constructions destinées à l'habitation**, un **niveau supplémentaire** peut être autorisé, s'il est rendu nécessaire par des sujétions particulières dues à la topographie du terrain.

c) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, sous réserve du respect du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les présentes dispositions sont édictées dans le respect des règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b). Ces dernières prévalent sur les dispositions du PLU.

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

3. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

4. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans le périmètre de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France est le juge *in fine* de la qualité du projet.

1.2. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation - dispositions pour les façades et pignons :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :
 - L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
 - Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
 - Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron, éventuellement bleu foncé dit « luzien » défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.
- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.
- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

1.3. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation - dispositions pour les toitures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine.

3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.

4. Les combles dits à la Mansart ou cylindriques, les sheds sont interdits.

5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

1.4. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation agricole :

1. En parement extérieur des murs, les matériaux doivent privilégier les couleurs en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

2. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi les couleurs terre cuite naturelle ou verte et les tons sombres mats.

1.5. Dispositions pour les clôtures non agricoles :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b), et à l'exception des clôtures à usage agricole, si elles doivent être réalisées, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies.
- La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.
- Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des **espaces libres de toute construction** doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

2. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La reconstitution devra permettre la compensation des plantations initiales.

5. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long de la **RD 918**, les accès des constructions et propriétés sont interdits dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.
3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation¹. Pour les lotissements à usage d'habitation et opérations groupées d'habitations, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

¹ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Dispositions applicables à la zone N

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, en dehors des zones bénéficiant d'une protection spécifique au titre de la Loi Littoral. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des constructions et aménagements (existants ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte.

Outre la zone N proprement dite, **sept secteurs ont été définis** :

- Le **secteur Ne** destiné principalement à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif, tels que des installations légères de loisirs et de sports ou des parkings intégrés dans leur environnement, localisé d'une part au Sud de la commune à proximité du lycée et des installations sportives de Chantaco et à Merinorenborda, en zone inondable (**sous-secteur Nei**). Il s'applique également au Nord à une autre emprise localisée entre la RD 810 et l'autoroute à Acotz, dédiée à l'accueil des Gens du Voyage.
- Le **secteur Nel**, réglementant les sites d'équipements en espaces proches du rivage à Erromardie et Lafitenia qui ne pourront accueillir que des équipements légers liés à la mise en valeur touristique du littoral, sous réserve d'éviter les impacts environnementaux et paysagers.
- Le **secteur Ng** autorisant les aménagements paysagers et les installations légères nécessaires au fonctionnement d'un golf. Il couvre le complexe golfique existant de Chantaco. On notera qu'une partie du golf de Chantaco est situé en zone inondable (**sous-secteur Ngi**).
- Le **secteur Nho** couvrant les aménagements légers existants liés aux hébergements hôteliers de la Pointe de Sainte Barbe, rue Gaétan de Bernoville, au contact de la bande littorale.

- Le **secteur Np** s'appliquant au plan d'eau en prolongation des quais de la zone portuaire du port de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure sur le territoire communal, ainsi que les digues de l'Artha et de Sainte-Barbe.
- Le **secteur Npk** destiné à l'aménagement d'un parking végétalisé à proximité des installations sportives de Chantaco.
- Le **secteur Ns** délimitant le site destiné au traitement et au stockage de déchets inertes au lieu-dit « Bakarenea ».

La zone N et ses différents secteurs sont, eux-mêmes, découpées le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g).

Ils peuvent, également, être découpées le cas échéant en sous-secteurs indicés « i » selon le périmètre du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) en vigueur** ou être inclus au sein du périmètre du **projet de PPRI en cours d'élaboration**.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

2.1. Dans l'ensemble de la zone et des différents secteurs (à l'exception du secteur Np)

1. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...), etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition et autres équipements recevant du public. Dès lors, également, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

3. Dans les secteurs indicés « 1 », « 3b » et « 3g » de la zone N, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g).

4. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

5. Prise en compte des risques

a) Risque inondation

A l'intérieur du périmètre de révision du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) figurant sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les

constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter :

- **Dans les secteurs indicés « i » :**
 - les dispositions réglementaires du **PPRi en vigueur, valant Servitude d'Utilité Publique**, (voir l'annexe 5.4 « Plan de Prévention des Risques Inondation de la Nivelle et ses affluents »)
- ET,**
- **en anticipation des dispositions réglementaires du projet de PPRi en cours d'élaboration**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.
- **Hors secteurs indicés « i »**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.

b) Risque remontées de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

c) Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène).
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

2.2. En outre, uniquement dans la zone N proprement dite

1. L'aménagement, la réfection, et l'extension des **constructions destinées à l'habitation** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU ; étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment.
2. L'extension mesurée des **constructions destinées à l'exploitation agricole** existant à la date d'approbation du présent PLU.

2.3. En outre, uniquement dans le secteur Ne

Sont de plus uniquement autorisées :

- Les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les aménagements et installations nécessaires aux activités sportives ou ludiques, à condition :
 - Pour les premières, que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
 - Pour les secondes, qu'il s'agisse uniquement d'installations et de constructions légères et démontables et de hauteur limitée.
- **Sur le site d'Acotz**, les constructions, installations et aménagements (sanitaires...) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage et qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

2.4. En outre, uniquement dans le secteur Nel

Sont de plus uniquement autorisés les installations légères et démontables liés à la fréquentation journalière des plages et du littoral et à la condition qu'elles ne compromettent la qualité environnementale et paysagère du site :

- Activités liées à leur mise en valeur notamment économique dont restauration,
- Postes de secours,
- Aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées.
- etc.

2.5. En outre, uniquement dans le secteur Ng

Sont de plus uniquement autorisés :

- Les espaces verts et parcours constitutifs d'un **golf**, ainsi que les voies nécessaires à sa desserte, ouverts au public, à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- Les constructions et installations techniques nouvelles ou leur extension, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité golfique, qu'il s'agisse d'installations légères et démontables, conçues de manière à ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.

2.6. En outre, uniquement dans le secteur Nho

Sont de plus uniquement autorisées les aires de jeux et de sports, à l'exclusion de toute construction annexe, à condition qu'elles soient liées aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

2.7. Uniquement dans le secteur Np

Sont **uniquement** autorisés :

- Le dragage, la création d'appontements, de quais, et de l'ensemble des installations techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du plan d'eau du port du port de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure.
- Les travaux de confortement, renforcement ou extension des digues de l'Artha et de Sainte-Barbe.

2.8. En outre, uniquement dans le secteur Npk

Sont de plus uniquement autorisées, à l'exclusion de toute construction, les aires de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation automobile des équipements sportifs de Chantaco, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

2.9 . En outre, uniquement dans le secteur Ns

Sont de plus uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés et nécessaires au traitement et au stockage temporaire de déchets inertes, industriels non dangereux (DIND) et banaux (DIB) et qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.2 ci-dessus.
2. Commerce et activités de service, sauf dispositions mentionnées aux alinéas I.2.4 et I.2.8 ci-dessus
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
5. La création de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
6. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées aux alinéas I.2.3, I.2.4, I.2.5, I.2.7 et I.2.8 ci-dessus.

7. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.

8. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

10. En application de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites dans la **bande littorale** reportée sur le plan de zonage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres** (à l'exception de l'autoroute A 63, et de la RD 810).
- **10 mètres** à partir de **l'axe**, si la plateforme de la voie a une **largeur inférieure à 10 mètres**.
- **En bordure de l'autoroute A 63**, cette distance est portée à **100 mètres par rapport à l'axe de la voie**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'Urbanisme.
- **En bordure de la RD 810**, cette distance est portée à **75 mètres par rapport à l'axe de la voie**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'Urbanisme.
- **Non réglementé dans le secteur Np.**

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions

voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.

- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.

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

3. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de 6 mètres minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

4. Non réglementé dans le secteur Np.

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.

- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

1. La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain ne pourra être inférieure à 2 mètres et supérieure à 50 mètres.

2. Non réglementé dans le secteur Np.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

c) N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

- a) **Dans la zone N proprement dite**, la hauteur des **constructions destinées à l'habitation** ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage).
- b) **Dans les secteurs Ne et Ng**, la hauteur hors tout des constructions et installations ne peut excéder **4,50 mètres**.
- c) **Dans le secteurs Ns**, la hauteur hors tout des constructions et installations ne peut excéder 11 mètres.
- d) **Dans les secteurs Nho, Np, et Npk : non réglementé.**

3. Dispositions particulières

- a) Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, dans le respect des règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g), ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.
- b) Pour les des **constructions destinées à l'habitation**, un **niveau supplémentaire** peut être autorisé, s'il est rendu nécessaire par des sujétions particulières dues à la topographie du terrain.
- c) Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, sera fait application des dispositions définies à l'alinéa 6) de l'article II.2.1 ci-après.
- d) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, sous réserve du respect du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les présentes dispositions sont édictées dans le respect des règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g). Ces dernières prévalent sur les dispositions du PLU.

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

3. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

4. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans le périmètre de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France est le juge *in fine* de la qualité du projet.

6. Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdite.

1.2. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation - dispositions pour les façades et pignons :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g), les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :
 - L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.

- Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
- Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé, marron, bleu foncé dit « luzien », ou gris clair, défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.
- Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

1.3. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation - dispositions pour les toitures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g), les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine.
3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.
4. Les combles dits à la Mansart ou cylindriques, les sheds sont interdits.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.
6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

1.4. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation agricole et forestière :

1. En parement extérieur des murs, les matériaux doivent privilégier les couleurs en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

2. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi les couleurs terre cuite naturelle ou verte et les tons sombres mats.

1.5. Dispositions pour les clôtures non agricoles :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g), et à l'exception des clôtures à usage agricole, si elles doivent être réalisées, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies.
- La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.
- Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des **espaces libres de toute construction** doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

2. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

5. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long des **RD 810 et 918**, les accès des constructions et propriétés sont interdits dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.
3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation¹. Pour les lotissements à usage d'habitation et opérations groupées d'habitations, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

¹ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Dispositions applicables à la zone NK

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE NK

La zone NK est une zone spécialisée exclusivement réservée aux modes d'hébergement touristique pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que de parcs résidentiels de loisirs incluant les équipements communs et, éventuellement, les activités de commerce et de restauration qui y sont liées. Elle répond notamment aux exigences de l'article L. 121-9 du Code de l'urbanisme.

Elle s'applique aux grands sites d'hébergement touristique implantés sur le littoral, au Nord de la commune, en dehors du périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. En outre, la jurisprudence, constante en la matière, rappelle que les campings ne sont pas constitutifs d'urbanisation.

Aussi, **selon les dispositions de ce même article L. 121-8, les capacités d'extension y sont très fortement limitées.**

Deux sites sont couverts par la zone NK :

- La plus importante, au Nord, à Acotz, englobe 10 campings : « Atlantica », « Itsas-Mendi », « Maya », « Aréna », « Le Basque », « Plage Soubelet », « Tamaris Plage », « Merko-Lacarra », « Duna Munguy » et « Playa ».
- L'autre au Nord-Est de la pinède d'Etchebiague (Erromardie) : les campings « International », « Chibau-Berri » (municipal) et « Le Bord de Mer ».

Elle est également incluse, pour partie à Erromardie, au sein du périmètre du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) en cours d'élaboration.**

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les occupations et utilisations du sol décrites dans les alinéas ci-après sont autorisées sous conditions particulières, notamment le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement pouvant être fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme en application de l'article R. 111-35 du Code de l'Urbanisme.

2. En application des articles L. 443-1 et R. 443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme permettant à la collectivité d'encadrer l'accueil des installations à caractère permanent sur les terrains de camping, le nombre total d'habitations légères de loisirs (HLL), de résidences mobiles de loisirs (RML) et de caravanes présentes en permanence, **ne peut pas dépasser 50 % du nombre total d'emplacements autorisés sur lesdits terrains.**

Cette disposition s'applique sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article R. R111-38, 4^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne le nombre maximum d'habitations légères de loisirs (celui-ci doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas).

3. L'aménagement des terrains de camping, et s'ils sont strictement **nécessaires à l'exploitation du camping** :

- L'extension limitée des **constructions et installations existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU**, dans la limite de 30% de leur emprise au sol sans dépasser 50 m² d'emprise au sol supplémentaire, ainsi que les adaptations, mises aux normes et travaux ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur.
- **Les aménagements et équipements sportifs et de loisirs** à condition qu'ils soient constitués de constructions légères et démontables.

4. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

5. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des

ordures ménagères, aux mobilités (abris bus, garages à vélos....), etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition et autres équipements recevant du public.

6. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

7. Prise en compte des risques

7.1. *Risque inondation*

Les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter, **en anticipation des dispositions réglementaires du projet de PPRi en cours d'élaboration, sur les périmètres couverts par la carte réglementaire du projet**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.

7.2. *Risque remontées de nappes*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.3. *Risque retrait et gonflement des argiles*

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.
2. Commerce et activités de service, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.
3. Industrie.
4. Destination exclusive d'entrepôts.
5. Bureaux.
6. Artisanat.
7. Exploitation agricole et forestière.
8. les résidences démontables, constructions légères, transportables et sans fondation, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme.
9. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
10. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
11. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
12. En application de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites dans la **bande littorale** reportée sur le plan de zonage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions (y compris les emplacements de tentes et de caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs), sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres**.
- **10 mètres** à partir de **l'axe**, si la plateforme de la voie a une **largeur inférieure à 10 mètres**.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.

2. Les constructions (y compris les emplacements de tentes et de caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs) sont implantées sur la limite séparative ou à 2 mètres au moins de cette limite.

3. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de 6 mètres minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

c) N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions destinées à l'exploitation des opérations visées à l'alinéa 3 de l'article I.2 ci-avant ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum** (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les autres constructions (HLL, mobile-home, etc.) à édifier, la hauteur ne peut excéder **2,80 mètres** (rez-de-chaussée) à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

3. Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

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

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

4. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

5. Lors de la réalisation de nouvelles implantations d'équipements permanents, le concepteur devra produire les documents suivants :

- un plan de masse portant sur l'ensemble du terrain, faisant apparaître la topographie des lieux et l'aménagement générale.
- une étude paysagère permettant de justifier l'implantation des équipements permanents et définissant un programme de travaux de plantations et d'aménagements destinés à en assurer la meilleure intégration.
- des plans de détail permettant de juger de la qualité architecturale des installations.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons :

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :
 - L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
 - Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
 - Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé, marron, bleu foncé dit « luzien », ou gris clair, défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.
- Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

1.3. Dispositions pour les toitures :

Les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine.
3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.
4. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.
6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.
7. Pour les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L), les toitures seront à deux pentes et couvertes en tuile de teinte rouge (plusieurs nuances de rouge très proches disposées en pose dite « brouillée » sont recommandées), ou d'aspect vieilli.

1.4. Dispositions pour les clôtures :

Les clôtures **sur voies et emprises publiques** ainsi qu'**en limites séparatives** sont constituées de treillages métalliques doublés de haie vive, ou bien de claires-voies. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. En application de l'article R. 111-35 du Code de l'Urbanisme, pour chaque projet d'aménagement, le concepteur devra produire les documents suivants, qui seront soumis à l'appréciation des autorités et services compétents :

- Un plan de masse portant sur l'ensemble du terrain, faisant apparaître la topographie des lieux et l'aménagement général.

- Une étude paysagère permettant de justifier l'implantation des équipements permanents et définissant un programme de travaux de plantations et d'aménagement destinés à en assurer la meilleure intégration.
- Des plans de détail permettant de juger de la qualité architecturale des installations.

2. Ces documents devront respecter les principes suivants :

- Les espaces libres de toute construction, emplacement, ou de circulation doivent être conservés en « pleine terre » et plantés.
- Les aménagements paysagers devront limiter l'impact visuel depuis l'extérieur au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.
- L'aménagement veillera à répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.
- Les délimitations des emplacements doivent être plantées d'arbustes buissonnants.
- Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des emplacements doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation¹. Pour les lotissements à usage d'habitation et opérations groupées d'habitations, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.
3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

¹ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif, aisément accessibles depuis la voie publique.

Dispositions applicables à la zone NCU

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE NCU

La zone NCU est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne la partie du territoire communal en frange littorale identifiée comme espaces naturels présentant le caractère de « coupure d'urbanisation » au titre de l'article L. 121-22 du Code de l'Urbanisme.

Plus précisément, elle s'applique sur les espaces non bâtis ou faiblement bâtis s'étendant, au Nord-Est de la commune en le rivage et l'autoroute A 63. Elle a pour but de fixer clairement les limites des ensembles urbanisés existants et à marquer des ruptures. Ainsi, ces espaces ont vocation à rester non construits et à contribuer à conserver les caractéristiques paysagères et naturelles encore préservées de cette partie du littoral basque.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement conformément à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des **constructions destinées à l'habitation, à l'artisanat, au commerce de détail et à la restauration**, existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU ; ; étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment.

2. Les **affouillements et exhaussements des sols**, sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

3. Les **équipements d'intérêt collectif et de services publics** à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos....), etc. à l'exclusion des établissements d'enseignement, d'action sociale, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition et autres équipements recevant du public. Dès lors, également, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

4. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

5. Prise en compte des risques

5.1. Risque remontées de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en

œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

5.2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.1 ci-dessus.
2. Commerce et activités de service, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.1 ci-dessus
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
4. La création de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
5. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf lorsqu'elles sont nécessaires à des chantiers temporaires.
6. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
7. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

récupération en plein air.

8. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

9. En application de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites dans la **bande littorale** reportée sur le plan de zonage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres** (à l'exception de l'autoroute A 63, et de la RD 810).
- **10 mètres** à partir de l'**axe**, si la plateforme de la voie a une **largeur inférieure à 10 mètres**.
- **En bordure de l'autoroute A 63**, cette distance est portée à **100 mètres par rapport à l'axe de la voie**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'Urbanisme.
- **En bordure de la RD 810**, cette distance est portée à **75 mètres par rapport à l'axe de la voie**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'Urbanisme.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.
2. Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 mètres au moins de cette limite.
3. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de 6 mètres minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

c) N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

a) La hauteur des **constructions destinées à l'habitation** ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage).

b) **Pour les autres constructions admises dans la zone**, la hauteur hors tout ne peut excéder **8 mètres**.

3. Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de

toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

4. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g), les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :
 - L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
 - Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
 - Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé, marron, bleu foncé dit « luzien », ou gris clair, défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.
- Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

1.3. Dispositions pour les toitures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 3b et 3g), les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine.
3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.
4. Les combles dits à la Mansart ou cylindriques, les sheds sont interdits.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.
6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

1.4. Dispositions pour les clôtures non agricoles :

A l'exception des clôtures à usage agricole, si elles doivent être réalisées, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies.
- La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.
- Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des **espaces libres de toute construction** doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

2. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La reconstitution devra permettre la compensation des plantations initiales.

5. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long de la **RD 810**, les accès des constructions et propriétés sont interdits dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.
3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation¹. Pour les lotissements à usage d'habitation et opérations groupées d'habitations, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

¹ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Dispositions applicables à la zone NER

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE NER

La zone NER est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne le littoral océanique et une partie du rivage de la baie, désigné par la collectivité comme **espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme**. Elle s'applique également à la partie maritime de la commune jusqu'aux limites des eaux territoriale.

Elle est, en outre, entièrement couverte par des **zones Natura 2000** : le site n° FR7200776 « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz » pour le littoral, le site n° FR7200785 « La Nivelle (estuaire, barthes et cours d'eau) » pour la baie et le site n° FR7200813 « Côte basque rocheuse et extension au large » pour la partie maritime.

Enfin, elle est grevée par la présence cumulée des **aléas en matière de recul du trait de côte, de submersion marine ou de choc mécanique des vagues** dont le zonage (l'horizon 2043) a été défini dans la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux (SLGRL) de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Celle-ci contraint très fortement les possibilités de constructions sur les périmètres concernés.

Pour ces raisons, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement dans la zone.

La zone NER est découpée le cas échéant en secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2 et 3c).

Elle est également incluse, pour partie à Erromardie, au sein du périmètre du **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) en cours d'élaboration**.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée à hauteur de **25 %** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment.

4. En application de l'article R.121-5, alinéa 6, du Code de l'urbanisme, les actions, travaux, constructions d'ouvrages de lutte contre l'érosion destinés à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dès lors qu'ils sont compatibles avec les orientations édictées par la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, et sous les conditions évoquées dans ladite stratégie (autorisations environnementales, tronçon cohérent...).

5. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes. Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques sont ainsi admises, à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².

6. La réalisation des différents aménagements décrits aux alinéas précédents est soumise aux procédures préalables à leur autorisation telles que précisées notamment aux articles L. 121-24 à L. 121-26 du Code de l'urbanisme.

7. Prise en compte des risques

7.1. Risque inondation

Les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter, **en anticipation des dispositions réglementaires du projet de PPRi en cours d'élaboration, sur les périmètres couverts par la carte réglementaire du projet**, les dispositions de l'article 11 « règles à appliquer en anticipation du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation en cours

d'élaboration » figurant au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement d'urbanisme.

7.2. Risque remontées de nappes

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, **dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.3. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène¹, il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations dans l'article I.1 précédent, sont interdits.

¹ Pour plus de précision : voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le Internet Georisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.1.1. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, implantées avec **un recul minimum** de :

- **5 mètres** à partir de la **limite d'emprise**, si la plateforme de la voie a une **largeur supérieure à 10 mètres**.
- **10 mètres** à partir de **l'axe**, si la plateforme de la voie a une **largeur inférieure à 10 mètres**.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2 et 3c).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des

ordures ménagères, etc.

- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres, soit $D \geq H - 3$ mètres.

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

3. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de 6 mètres minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone de recul.
- Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2 et 3c).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Hauteurs relatives

1. Hauteurs relatives par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond

La hauteur des constructions, par rapport aux dites limites séparatives, est définie de la façon suivante :

- La hauteur (H) de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de la limite séparative augmenté de 3 mètres, soit $H \leq D + 3$ mètres.
- Toutefois, un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés

1. Définitions

a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

c) N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux :

- L'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

2. Nombre de niveaux autorisés

a) La hauteur hors tout des **constructions nouvelles** ne peut excéder **4,50 mètres**.

b) Dans le cas de reconstruction ou d'extension limitée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus, la hauteur reconstruite ne doit pas excéder la hauteur initiale.

3. Dispositions particulières

a) Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, dans le respect des règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2 et 3c), ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

b) Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, sera fait application des dispositions définies à l'alinéa 6) de l'article II.2.1 ci-après.

c) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, sous réserve du respect du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales :

1. Les présentes dispositions sont édictées dans le respect des règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial

Remarquable (secteurs 2 et 3c). Ces dernières prévalent sur les dispositions du PLU.

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

3. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

4. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5. Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans le périmètre de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France est le juge *in fine* de la qualité du projet.

6. Dans les « cônes de vues remarquables à préserver » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdite.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons :

Outre les règles du cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2 et 3c), les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

- Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :
 - L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.

- Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.
- Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 mètre et pour les tympans en pignon.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé, marron, bleu foncé dit « luzien », ou gris clair, défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.
- Les climatiseurs et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

1.3. Dispositions pour les toitures :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2 et 3c), les toitures doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les toits plats sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine.
3. Si les toitures sont en pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Dans ce cas, les couvertures sont en tuiles canal ou similaire.
4. Les combles dits à la Mansart ou cylindriques, les sheds sont interdits.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.
6. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

1.5. Dispositions pour les clôtures non agricoles :

Outre les règles du cahier de règles de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2 et 3c), et à l'exception des clôtures à usage agricole, si elles doivent être réalisées, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies.
- La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.

- Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des **espaces libres de toute construction** doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

2. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

5. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 2 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le long des **RD 810 et 918**, les accès des constructions et propriétés sont interdits dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
3. 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 d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.
3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation¹. Pour les lotissements à usage d'habitation et opérations groupées d'habitations, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

¹ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié (type bassin de rétention) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.
4. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Annexe

PERIMETRE DE 500 M AUTOUR DE LA GARE « SAINT-JEAN- DE-LUZ – CIBOURE »

Application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme

