CIBOURE
PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 10 décembre 2022 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Ciboure

Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 2
DISPOSITIONS GENERALES 3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UINF 61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 90
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 97
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 110
GLOSSAIRE 124

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de CIBOURE.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) INDEPENDAMMENT DES DISPOSITIONS DU PRESENT PLU, LES DISPOSITIONS SUIVANTES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME CONTENU DANS LE CODE DE L'URBANISME DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :

"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 du Code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :

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

Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :

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

2) D'AUTRES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURENT EGALEMENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL, PARMI LESQUELLES FIGURENT LES SUIVANTES :

Article L. 111-13 du Code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat."

Article L. 111-15 du Code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L.111-16 du Code de l'urbanisme portant sur l'utilisation de matériaux renouvelables :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L.111-23 du Code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L.421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

a) De leur très faible importance ;
b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Article L. 421-6 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

Article L. 421-7 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

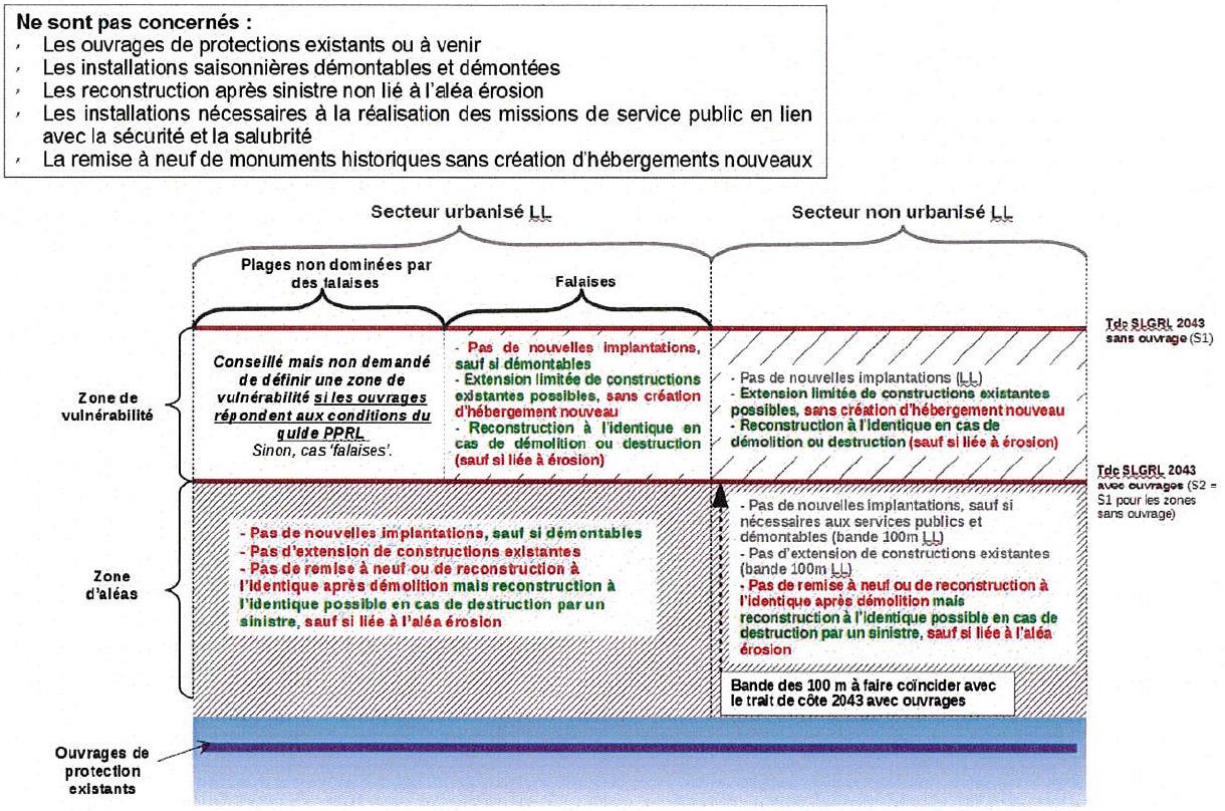
Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

"A l'exception des constructions mentionnées au b et e de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

3) EN OUTRE, LES ANNEXES DU PRESENT PLU CONTIENNENT DES DISPOSITIONS QUI PEUVENT AFFECTER LES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE, TELLES QUE LES DISPOSITIONS DU SITE PATRIMONILAL REMARQUABLES, LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION ET LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES AFFECTANT L'UTILISATION DES SOLS. PAR AILLEURS, LES PERMIS DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER, DE DEMOLIR OU LA DECISION PRISE SUR LA DECLARATION PREALABLE PEUVENT TENIR LIEU DE L'AUTORISATION PREVUE PAR UNE AUTRE LEGISLATION QUE CELLE D'URBANISME, PEUVENT DISPENSER OU ETRE SUBORDONNE A UN ACCORD PREVU PAR UNE AUTRE LEGISLATION.

4) AUSSI, EN TOUTE ZONE, LE PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT DU 17 AVRIL 2019 SUR LES RISQUES D'EROSION LITTORALE ET DE RECUL DU TRAIT DE COTE A L'HORIZON 2043 SERA PRIS EN COMPTE. LES LIMITES DES ZONES D'ALEA ET VULNERABILITE SONT REPRESENTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE.

Au sein de ces zones, indépendamment des règles édictées dans les pages suivantes, il sera interdit / autorisés les aménagements suivants en fonction des situations rencontrées :



Extrait du porter à connaissance de l'Etat du 17/04/2019, annexé en intégralité au dossier de PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) LES DIFFERENTES ZONES DELIMITEES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME ET POUR LESQUELLES UN REGLEMENT SPECIFIQUE DEVELOPPE CI-APRES S'APPLIQUE SONT LES SUIVANTES :

Les zones du règlement sont délimitées en fonction des formes urbaines et des utilisations et occupations du sol souhaitées, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

En zones urbaines une partie des secteurs sont délimités par déclinaisons des densités identifiées dans les zones concernées. D'autres secteurs et sous-secteurs sont déclinés pour tenir compte des secteurs et sous-secteurs règlementaires d SPR dans lesquels s'inscrivent les zones et secteurs règlementaires du PLU.

Dans tous les cas, le règlement du SPR constitue une servitude s'imposant au PLU et aux autorisations d'urbanisme sur le territoire de Ciboure.

- **Les zones urbaines U** suivantes :

- La **zone UA**, qui délimite les secteurs historiques de développement, composée des secteurs suivants
    - **UA-1** correspondant à la ville historique de Ciboure, concernée par le règlement du secteur 1 du Site patrimonial remarquable (SPR) qui s'impose au règlement du PLU,
    - **UA-1a** correspondant au quartier du Feu-Amont au sein de la ville historique, concerné par le règlement du secteur 1a du SPR[1],
    - **UA- 2a** correspondant à un secteur de développement historique concerné par le règlement du secteur 2a du SPR,
    - **UA-2b** correspondant au quartier historique de Socoa, concerné par le règlement du secteur 2b du SPR,
    - **UA-3a** correspondant à l'extension de la ville historique vers la colline de Bordagain, concernée par le secteur 3a du SPR.

- La **zone UB**, qui délimite les extensions récentes d'habitat, principalement pavillonnaire, composée des secteurs suivants :
    - **UBa** correspondant au tissu pavillonnaire le plus dense, hors SPR,
    - **UBb** correspondant à un tissu pavillonnaire moyennement dense,
    - **UBb-2a** correspondant au tissu pavillonnaire moyennement dense concerné par le règlement du secteur 2a du SPR,
    - **UBb-3a** correspondant au tissu pavillonnaire moyennement dense concerné par le règlement du secteur 3a du SPR,
    - **UBc-3a** correspondant au tissu pavillonnaire le moins dense de la colline de Bordagain, concerné par le règlement du secteur 3a du SPR,
    - **UBc-3b** correspondant au tissu pavillonnaire le moins dense du Haut de Socoa, concerné par le règlement du secteur 3b du SPR.
    - **UBc-4** correspondant au tissu pavillonnaire situé au sud de l'A63 à pérenniser dans cette forme urbaine, concerné par le règlement du secteur 4 du SPR.

[1] Application par anticipation d'une évolution du SPR en cours d'étude

- La **zone UC** qui délimite l'habitat collectif en extension des centres historiques, composée des secteurs suivants :
    - **UC-2a** correspondant aux ensembles d'habitat collectif du quartier des Bords de la Nivelle, concerné par le règlement du secteur 2a du SPR,
    - **UC-3a** correspondant aux ensembles d'habitat collectif, concernés par le règlement du secteur 3a du SPR,
    - **UC-3c** correspondant aux ensembles d'habitat collectif, concernés par le règlement du secteur 3c du SPR,
    - **UC-4** correspondant au quartier d'habitat collectif au Sud de l'A63, concerné par le règlement du secteur 4 du SPR,
    - **UCa** correspondant aux ensembles collectifs les plus denses et les plus hauts, hors SPR,
    - **UCa-2a** correspondant aux immeubles les plus denses du quartier des Bords de la Nivelle, concernés par le règlement du secteur 2a du SPR,
    - **UCa-3a** correspondant aux immeubles les plus denses concernés par le règlement du secteur 3a du SPR,
    - **UCb** correspondant aux ensembles collectifs les moins hauts,
    - **UCb-3a** correspondant aux ensembles collectifs présents au sein des espaces proches du rivage et rattachés à la colline de Bordagain, concernés par le règlement du secteur 3a du SPR,

- La **zone Uinf,** qui délimite les zones d'activités spécialisées réservées aux services publics ferroviaires et autoroutiers, composée des secteurs suivants :
    - **Uinf-2a** correspondant aux infrastructures autoroutières concernées par le règlement du secteur 2a du SPR,
    - **Uinf-3c** correspondant aux infrastructures autoroutières concernées par le règlement du secteur 3c du SPR,
    - **Uinf-3d** correspondant aux infrastructures autoroutières concernées par le règlement du secteur 3d du SPR,
    - **Uinf-4** correspondant aux infrastructures autoroutières concernées par le règlement du secteur 4 du SPR,

- La **zone UP** qui délimite les zones d'activités nécessitant la proximité immédiate du littoral, composée des secteurs suivants :
    - **UP-1** correspondant au Port de Saint-Jean-de-Luz-Ciboure, concerné par le règlement du secteur 1 du SPR,
    - **UP-2b** correspondant au Port de Socoa, concerné par le règlement du secteur 2b du SPR,
    - **UP-3a** correspondant au Port de Socoa, concerné par le règlement du secteur 3a du SPR,

- **La zone à urbaniser 1AU** où les possibilités de construire sont autorisées sous conditions, composée du secteur suivant :
    - **1AU-4**, secteur concerné par le règlement du secteur 4 du SPR, dont l'ouverture est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et à la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation prévue sur le secteur**.**

- La **zone à urbaniser 2AU** où les constructions seront admises après révision ou modification du Plan Local d'Urbanisme dans un délai de 9 ans à compter de l'approbation du présent PLU. Elle contient le secteur suivant :
    - **2AU-4** concerné par le règlement du secteur 4 du SPR.

- **La zone agricole A**, qui délimite des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique, comprenant les secteurs suivants :
    - **Aer** correspondant aux espaces remarquables délimités en application de la Loi Littoral sur des espaces à dominante agricole,
    - **A-3d** correspondant aux terrains de la zone agricole concernés par le règlement du secteur 3d du SPR.
    - **A-4** correspondant aux terrains de la zone agricole concernés par le règlement du secteur 4 du SPR.

- Les **zones naturelles et forestières N**, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :
    - **N-2b** correspondant aux terrains de la zone naturelle concernée par le règlement du secteur 2b du SPR,
    - **N-3a** correspondant aux terrains de la zone naturelle concernée par le règlement du secteur 3a du SPR,
    - **N-3b** correspondant aux terrains de la zone naturelle concernée par le règlement du secteur 3b du SPR,
    - **N-3d** correspondant aux terrains de la zone naturelle concernée par le règlement du secteur 3d du SPR,
    - **N-4** correspondant aux terrains de la zone naturelle concernée par le règlement du secteur 4 du SPR,
    - **Ne** correspondant aux secteurs d'équipements collectifs,
    - **Ne-3c** correspondant aux secteurs d'équipements collectifs concernés par le règlement du secteur 3c du SPR,
    - **Nj** correspondant au secteur des jardins familiaux le long de l'A63,
    - **Ngv** destiné à l'aménagement de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
    - **Ns** correspondant au secteur d'aménagements de sports et de loisirs,
    - **Ns-3c** correspondant au secteur d'aménagements de sports et de loisirs, concerné par le règlement du secteur 3c du SPR,
    - **Np** correspondant aux plans d'eaux en prolongation des quais de la zone portuaire de Socoa,
    - **Np-1 c**orrespondant à la partie du secteur Np concernée par le règlement du secteur 1 du SPR, sur le plan d'eaux en prolongement de la zone portuaire de Saint-Jean-de-Luz-Ciboure,
    - **Ner** correspondant aux espaces remarquables délimités en application de la Loi Littoral sur des espaces à dominante naturelle, comprenant les sous-secteurs suivants :
        - **Ner-2a** correspondant à la partie de la zone concernée par le règlement du secteur 2a du SPR,
        - **Ner-2b** correspondant à la partie de la zone concernée par le règlement du secteur 2b du SPR,
        - **Ner-3a** correspondant à la partie de la zone concernée par le règlement du secteur 3a du SPR,
        - **Ner-3b** correspondant à la partie de la zone concernée par le règlement du secteur 3b du SPR,
        - **Ner-3c** correspondant à la partie de la zone concernée par le règlement du secteur 3c du SPR,
        - **Ner-4** correspondant à la partie de la zone concernée par le règlement du secteur 4 du SPR,
    - **Ncu** correspondant à la coupure d'urbanisation délimitée en application de la Loi Littoral,
        - **Ncu-3c** correspondant à la coupure d'urbanisation délimitée en application de la Loi Littoral également concerné par le règlement du secteur 3c du SPR.

2) LE PRESENT PLU FIXE LES EMPLACEMENTS RESERVES SUIVANTS, FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.151-41-1° ET R.151-38-1° DU CODE DE L'URBANISME ET DESTINES A DES VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, A DES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU A DES ESPACES VERTS :

Désignation	Destination	Collectivité ou organisme publique bénéficiaire
1	Elargissement de l'allée des Iris pour l'aménagement de liaisons douces (3 m)	Commune de Ciboure
2	Création et aménagements de cheminements doux entre la rue Golf et l'allée Koli Joko (3 m)	Commune de Ciboure
3	Création d'un cheminement doux entre l'impasse du Relais et la rue Evariste Baignol (3 m)	Commune de Ciboure
4	Aménagement de cheminements doux entre la rue Evariste Baignol et l'avenue de Bresteguia (3 m)	Commune de Ciboure
5	Création d'un cheminement doux entre l'avenue du lycée maritime et la promenade de l'Untxin (3 m)	Commune de Ciboure
6	Création d'une voie de circulation automobile pour contourner le quartier Sainte-Croix (8 m)	Commune de Ciboure
7	Aménagement d'un carrefour entre la route d'Ohlette, le chemin de Gurutze-Saintdu et le futur chemin d'Erreka Zahar	Commune de Ciboure
8	Aménagement d'un cheminement doux sur l'avenue de la Rade (3 m)	Commune de Ciboure
9	Aménagement d'une voie de circulations douces (3 m)	Commune de Ciboure
10	Création d'une voie d'accès aux véhicules de secours (8 m)	Commune de Ciboure
11	Création d'une voie de circulations douces (3 m)	Commune de Ciboure
12	Création d'une voie de circulations douces (3 m)	Commune de Ciboure
13	Transformation d'un passage piéton en voie de circulation automobile à sens unique (5 m)	Commune de Ciboure

3) LE PRESENT PLU DELIMITE UN PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG) FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME, DESTINE A LA DEFINITION D'UN PROJET GLOBAL DANS LE QUARTIER DE L'ENCAN POUR UNE DUREE DE 5 ANS A COMPTER DE L'APPROBATION DU DOCUMENT

4) LE PRESENT PLU DELIMITE LES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS (EBS) CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.121-27 DU CODE DE L'URBANISME ET DESTINES A LA PROTECTION DE CES BOISEMENTS SIGNIFICATIFS D'UNE COMMUNE LITTORALE

5) LE PRESENT PLU DELIMITE LES ESPACES VERTS PROTEGES (EVP) FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET DESTINES A LA PRESERVATION D'ELEMENTS DE PAYSAGES ET DE PATRIMOINE REMARQUABLES. S'AGISSANT D'ESPACES BOISES, IL EST ALORS FAIT APPLICATION DU REGIME D'EXCEPTION PREVU A L'ARTICLE L. 421-4 POUR LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES.

6) **LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE DELIMITES EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.121-13 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME SONT INDIQUES AU DOCUMENT GRAPHIQUE PAR UNE TRAME POINTILLEE BLEUE.**

7) **HORS AGGLOMERATION, LA BANDE LITTORALE DELIMITEE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.121-16 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME EST DELIMITEE AU DOCUMENT GRAPHIQUE PAR UNE TRAME HACHUREE BLEUE CLAIRE**

ARTICLE 4 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent exceptionnellement faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles et portuaires nouvelles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, excepté ceux mentionnés à l'article UA-2 du présent règlement ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
    - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
    - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
    - Les parcs d'attractions ;
    - Les golfs ;
    - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
    - L'installation d'une caravane, d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
    - L'installation d'une résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs,
    - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
    - Les carrières.

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

- Les nouvelles installations et nouveaux bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

- Les nouvelles constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

- Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- En secteurs UA-1, UA-1a, UA-2a, UA-2b et UA-3a, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux dispositions du règlement du SPR

- En bordure des cours d'eau permanents, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisées à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux limites hautes des berges de l'Untxin et de la Nivelle.

- Sur les terrains identifiés au document graphique comme Périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement en application des dispositions de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations sont admises à condition de ne pas porter sur la création de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

- Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITE FONCTIONNELLE :

Le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, est interdit.

Sur les terrains concernés par un linéaire de diversité commerciale indiqué au document graphique en application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, sont uniquement admises en rez-de-chaussée les destinations suivantes :

- → Sur les linéaires de diversité commerciale stricte : au sein de la destination « commerce et activités de services », seules sont admises les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration ».
- → Sur les linéaires de diversité commerciale ouverte : au sein de la destination « commerce et activités de services », sont admises les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma ».

MIXITE SOCIALE :

Les obligations en matière de création de logements sociaux[2] à produire sous forme de logements locatifs sociaux issus d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), de logements locatifs sociaux issu d'un Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou via un dispositif de Bail réel solidaire (BRS) :

Type d'opération	Obligation en matière de création de logements sociaux
Opérations ayant pour effet : - la création de 4 logements, - ou de 300 m² à 399 m² de surface de plancher	1 logement social
Opération ayant pour effet la création de 5 logements	2 logements sociaux
Opération ayant pour effet :	50% de logements sociaux

[2] *Par logement social, il est entendu les types de logements suivants :*

- Logements locatifs sociaux (LLS) bénéficiant d'un concours financier de l'Etat de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou équivalent, Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou équivalent, Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou équivalent,
- Logement créé par Bail réel solidaire (BRS), reposant sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier, dans l'objectif de faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété à des ménages modestes, Il doit permettre à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. (Articles L255-1 à L255-19 du Code de la Construction et de l'Habitat).

- la création de 6 à 10 logements inclus - ou de 400 m² à 699 m² de surface de plancher	
Opération ayant pour effet : - la création de 11 à 30 logements inclus - ou d'au moins 700 m² de surface de plancher	60% de logements sociaux
Opération ayant pour effet la création de plus de 31 logements	75% de logements sociaux

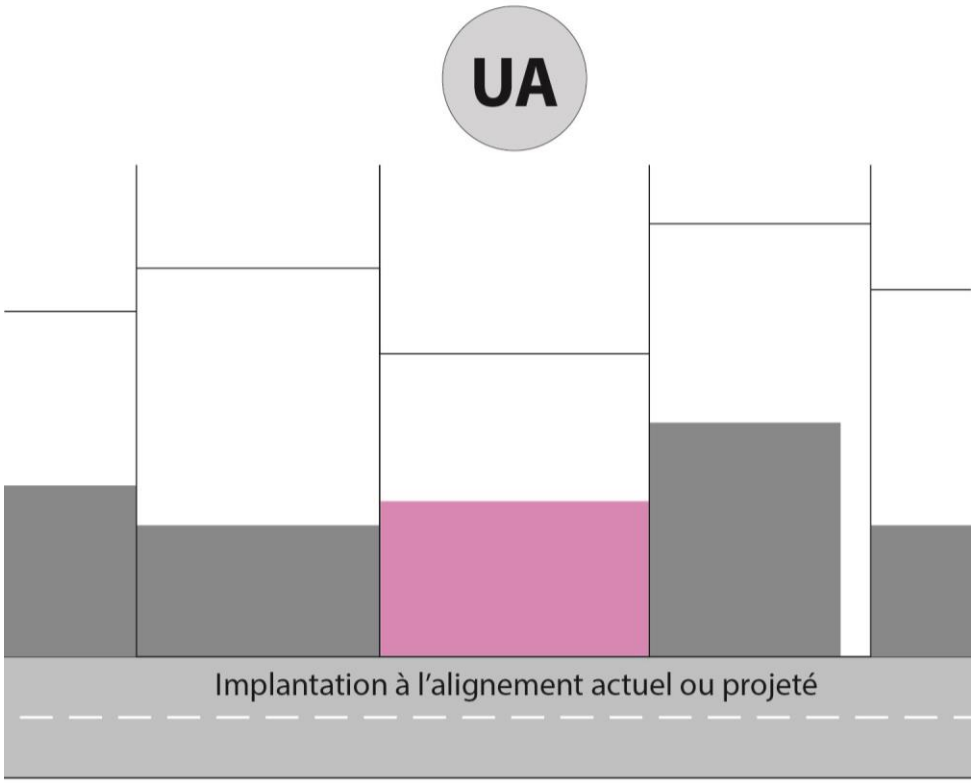
La typologie des logements à créer (surface habitable et nombre de pièces) au sein des opérations doit être compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

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 (voir Schéma). 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.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ZONE UA

CAS PARTICULIERS :

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 mètres maximum.
  - dans le cas où un immeuble surplombe une partie du domaine public non accessible aux véhicules motorisés de grand gabarit.
- les murs gouttereaux et les avants toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

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 du 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 son règlement.
- 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 ou sa création.
- lorsqu'il s'agit équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, à la communication, etc ;
- pour permettre l'implantation des locaux destinés au stockage des ordures ménagères.
- 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 ;
- pour les piscines.

MODALITES D'APPLICATION :

Les murs gouttereaux et les avant-toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

La règle générale et ses exceptions s'appliquent vis-à-vis des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

UA 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE :

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.

1. Dispositions applicables dans la bande des 17 mètres

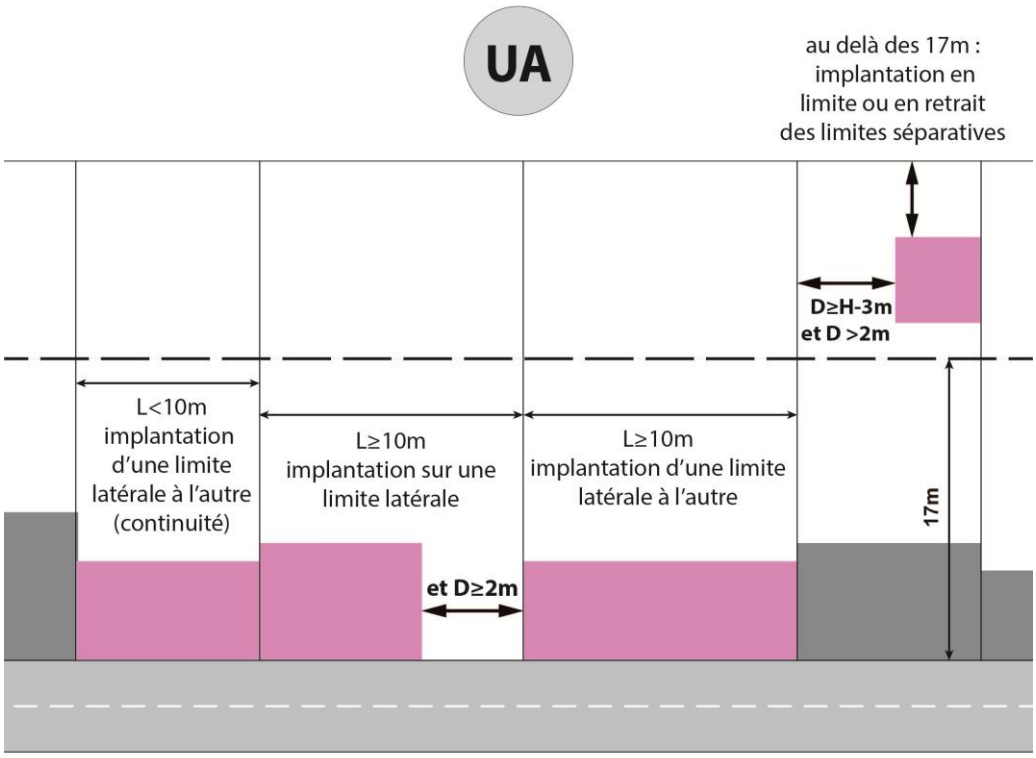
a) L'implantation des constructions doit se faire sur toute la largeur de l'unité foncière, d'une limite latérale à l'autre, qu'il s'agisse d'un ou plusieurs bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes en arrière des bâtiments principaux et aux constructions concernées par 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. Dispositions applicables au-delà de la bande des 17 mètres

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 non bâtie à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone.

En cas de retrait, 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).



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ZONE UA - NON LIMITE DE ZONE

CAS PARTICULIERS :

Une implantation différente 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),
- lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire du Site Patrimonial Remarquable, 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 ce même document.
- 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 équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, à la communication, etc ;
- pour permettre l'implantation des locaux destinés au stockage des ordures ménagères.

Pour les constructions implantées sur la limite de la bande des 17 m, les dispositions applicables sont celles qui s'appliquent à l'intérieur de la bande des 17m.

UA 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas, sous réserve d'une justification d'intégration au site, 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, à la communication, etc ;
- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères.

UA 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur des eaux pluviales applicables sur le terrain.

Dans les secteurs UA-1, UA-1a, UA-2a, UA-2b et UA-3a, l'emprise au sol doit être conforme aux dispositions du règlement du SPR.

UA 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEURS ABSOLUES

La hauteur des constructions est limitée à 17 mètres au faitage.

Dans les secteurs UA-1, UA-1a, UA-2a, UA-2b et UA-3a, la hauteur des constructions doit également être conforme aux dispositions du règlement du SPR.

HAUTEURS RELATIVES

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

Une hauteur différente de celle prévue par les paragraphes précédents 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.

Dans les espaces proches du rivage, délimités par une trame hachurée sur le document graphique, les constructions nouvelles ne pourront dépasser le velum des constructions avoisinantes du terrain. L'appréciation du velum se fera dans un périmètre de 100 m contenu dans la zone des espaces proches du rivage.

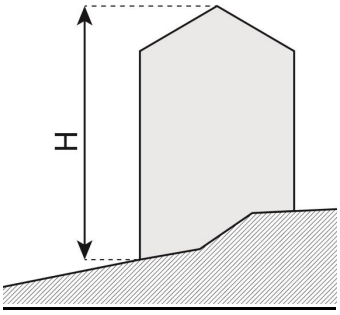
CAS PARTICULIERS

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.



UA 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Dans les secteurs UA-1, UA-1a, UA-2a, UA-2b et UA-3a l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords est également conforme aux dispositions du règlement du SPR.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HABTATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

- **Volumétrie**

  Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple

parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

- **Les dispositions relatives aux constructions principales :**

    - Les toitures :

Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37%.

Les couvertures sont en tuiles canal terre cuite, dans la tonalité des tuiles anciennes, avec une pose brouillée.

Des exceptions peuvent être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Les panneaux solaires et les citernes sont intégrés à la composition architecturale et disposés de façon à en diminuer l'impact visuel.

Les antennes et paraboles sont disposées de manière à limiter l'impact depuis l'espace public et dans le paysage urbain.

    - Les murs et les ouvertures :

En parement extérieur, les matériaux à utiliser sont la pierre naturelle, les enduits blancs et les bardages et colombages en bois peints en rouge basque, vert ou gris.

Les menuiseries ouvrantes sont de préférence en bois, à carreaux de proportion verticale reprenant les partitions de petit-bois des anciennes menuiseries. Elles sont peintes en blanc ou gris ou de la même couleur que les boiseries.

Les balcons, avant-toits, contrevents, portes et portails, boiseries, … sont peints suivant les couleurs traditionnelles : rouge basque, vert foncé, bleu foncé, marron et gris.

- **Les dispositions relatives aux annexes**

Les bâtiments annexes séparés des bâtiments principaux doivent :

- être couvert soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à tons brouillés.
- les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m^2**.**
- utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des murs de clôture est limitée à 1,20m. Ils peuvent être surmontés de grilles ornementales ou de grillages.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ; notamment, les murs et murs bahuts y seront interdits.

LES DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LES DISPOSITIONS POUR LES AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

UA 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère, notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

UA 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

GENERALITES

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les espaces libres et plantations sont dimensionnées conformément aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales).

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 ci-dessus.

Dans les secteurs UA-1, UA-1a, UA-2a, UA-2b et UA-3a, les réalisations d'espaces libres et de plantations ainsi que d'aires de jeux et de loisirs doivent également être conforme aux dispositions du règlement du SPR.

AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Les aires de stationnement implantées en surface doivent être réalisées de manière à ce que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain et que soit possible facilement leur retour à l'état naturel des sols du terrain. Lorsque ces aires sont soit totalement enherbées ou réalisées en dalles ajourées et enherbées, elles seront comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie pour l'application des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

ESPACES VERTS PROTEGES

Les espaces verts protégés (EVP), identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article 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'EVP 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 pas obstacle à la réalisation d'aménagements légers et à l'implantation de constructions et d'installations légères liées à la mise en valeur de ces espaces ou, pour les emprises publiques, à l'amélioration du cadre de vie du quartier (square, aire de jeux, etc.), dès lors que l'intégrité de l'EVP est maintenue. Les constructions sont admises à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 15 m².

ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en espace boisé classé en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

UA 12- STATIONNEMENT

LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

- **Règle générale**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- **Les dispositions particulières**

Sauf si une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit des dispositions différentes, le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif, pour la création de logements par constructions neuves ou au sein du bâti existant	Au moins deux places de stationnement par logement, sauf pour les cas particuliers exposés ci-dessous. Également une place de stationnement pour 4 logements.
Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une place pour 50 m² de surface de plancher
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m² de surface de plancher : une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Équipements culturels, sociaux, sportifs	Au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe.
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Concernant les dispositions prévues par tranches de surface de plancher, toute tranche commencée doit être pourvue dans sa totalité.

Dans les lotissements comportant des espaces communs et les groupes d'habitations, il sera prévu une place par lot ou par logement pour les constructions suivantes :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,

- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Dans un rayon de 500 m autour de la gare ferroviaire et routière de Saint-Jean-de-Luz, le nombre de places de stationnement exigé dans ces conditions est ramené à une demi place par lot.

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

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

- **Les modalités de réalisation**

Les dimensions des places de stationnement, doivent respecter les normes en vigueur.

Le pétitionnaire satisfait à ces obligations en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

LE STATIONNEMENT DES CYCLES

- **Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

- **Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :**

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

- **Pour les bâtiments neufs accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :**

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- **Pour les bâtiments neufs accueillant un ensemble commercial :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'ensemble commercial comprenant un parc de stationnement automobile de moins de 40 places doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées

dans un espace sécurisé correspondant à 10% de la capacité de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour les parcs de stationnement proposant entre 40 et 400 places, la surface est portée à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; pour les parcs de stationnement de plus de 400 places, la surface est portée à 2% avec un minimum de 20 places, et un maximum pouvant être imposé de 50 places. Cet espace dédié au stationnement vélo peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION 3- EQUIPEMENTS PUBLICS

UA 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

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.

UA 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

- **Eaux usées :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

- **Eaux pluviales :**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
Le calcul du dimensionnement du bassin de rétention est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m², avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Les bassins enterrés devront être visitables et hydro curables.
Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 40 m² (bâtiments, stationnement, voirie…).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont réalisés conformément aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux de pluies.

- **Autres réseaux :**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles nouvelles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, excepté ceux mentionnés à l'article UB-2 ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
    - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
    - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
    - Les parcs d'attractions ;
    - Les golfs ;
    - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
    - L'installation d'une caravane, d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
    - L'installation d'une résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs,
    - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
    - Les carrières.

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

- Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- Les nouvelles constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.
- Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'extension des bâtiments agricoles de stockage est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- En secteurs UBb-2a, UBb-3a, UBc-3a, UBc-3b et UBc-4, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux dispositions du règlement du SPR
- En bordure des cours d'eau permanents, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisées à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et

d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux limites hautes des berges de l'Untxin et de la Nivelle.

- Sur les terrains identifiés au document graphique comme Périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement en application des dispositions de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations sont admises à condition de ne pas porter sur la création de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé en zone UB.

MIXITE SOCIALE :

Les obligations en matière de création de logements sociaux à produire sous forme de logements locatifs sociaux issus d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou d'un Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou via un dispositif de Bail réel solidaire (BRS) [3] :

Type d'opération	Obligation en matière de création de logements sociaux
Opérations ayant pour effet : - la création de 4 logements, ou de 300 m² à 399 m² de surface de plancher	1 logement social
Opération ayant pour effet la création de 5 logements	2 logements sociaux
Opération ayant pour effet - la création de 6 à 10 logements inclus - ou de 400 m² à 699 m² de surface de plancher	50% de logements sociaux
Opération ayant pour effet - la création de 11 à 30 logements inclus - ou d'au moins 700 m² de surface de plancher	60% de logements sociaux
Opération ayant pour effet la création de plus de 31 logements	75% de logements sociaux

La typologie des logements à créer (surface habitable et nombre de pièces) au sein des opérations doit être compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat.

[3] *Par logement social, il est entendu les types de logements suivants :*

- Logements locatifs sociaux (LLS) bénéficiant d'un concours financier de l'Etat de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou équivalent, Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou équivalent, Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou équivalent,
- Logement créé par Bail réel solidaire (BRS), reposant sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier, dans l'objectif de faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété à des ménages modestes, Il doit permettre à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. (Articles L255-1 à L255-19 du Code de la Construction et de l'Habitat).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

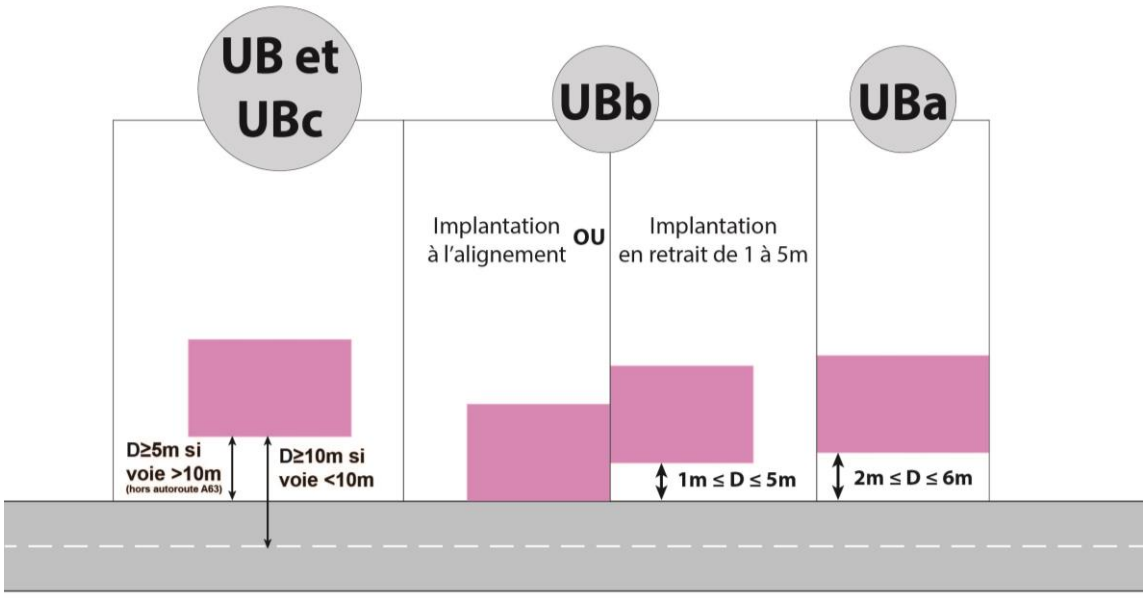
Dans la zone UB, à l'exception des secteurs UBb et UBa et de leurs sous-secteurs UBb-2a, UBb-3a, les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) en recul :

- de 5 mètres minimum à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies ouvertes à la circulation automobile, si la plateforme de la voie a une largeur supérieure à 10 mètres (à l'exception de l'autoroute A 63),
- de 10 mètres minimum à partir de l'axe.

Dans le secteur UBb et dans les sous-secteurs UBb-2a et UBb-3a, les constructions nouvelles pourront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale, pour respecter l'alignement observé par les constructions implantées de part et d'autres du terrain d'assiette,
- soit dans une bande de 1 à 5m de l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale

3. Dans le secteur UBa et dans les sous-secteurs, les constructions nouvelles devront s'implanter en recul, dans une bande de 2 à 6 m de **l'**alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale, pour respecter l'alignement observé par les constructions implantées en mitoyenneté du terrain d'assiette.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ZONE UB

CAS PARTICULIERS :

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 du 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 son règlement ;
- 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, à la communication, etc ;
- Pour permettre l'implantation des locaux destinés au stockage des ordures ménagères ;
- 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.

MODALITES D'APPLICATION :

Les murs gouttereaux et les avant-toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

La règle générale et ses exceptions s'appliquent vis-à-vis des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

UB 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE :

Dans la zone UB, hors secteurs UBa, UBb-2a, UBb-3a, UBc-3a, UBc-3b et UBc-4, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales. Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale, la façade latérale d'une construction devra respecter un recul vis-à-vis de la limite opposée, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

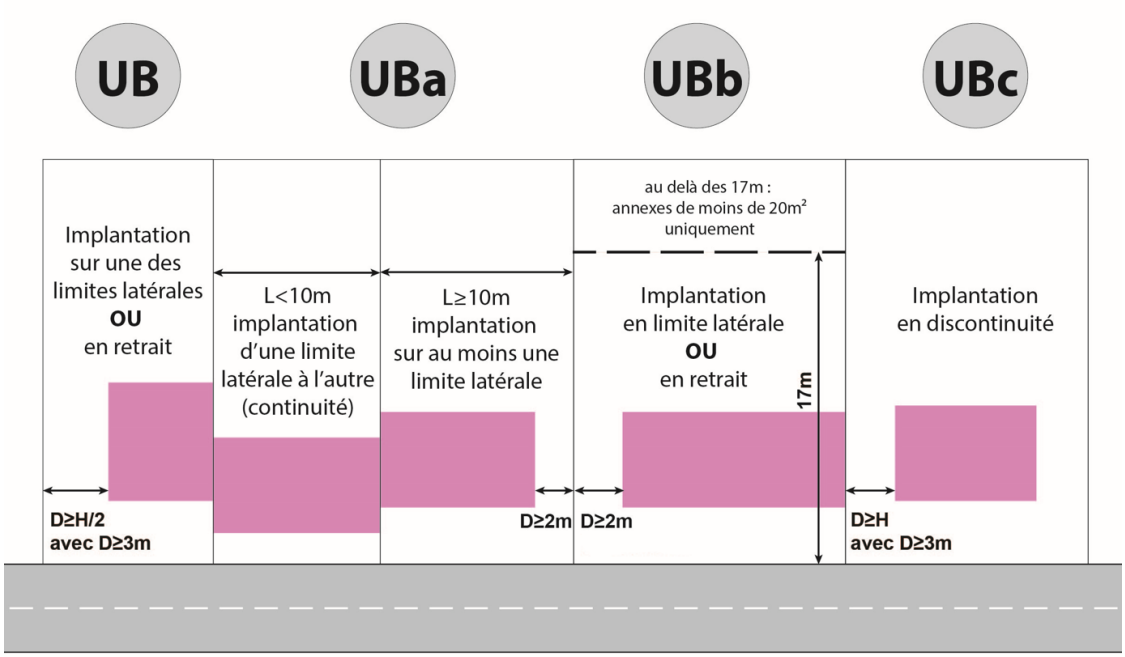
Dans le secteur UBa, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur les deux limites séparatives latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière sur les parcelles présentant une largeur inférieure à 10 mètres à l'alignement,
- sur au moins une limite séparative latérale sur les parcelles dont la largeur à l'alignement est supérieure ou égale à 10 mètres. Le retrait par rapport à la limite séparative est alors d'au moins 2 mètres.

Dans les secteurs UBb-2a et UBb-3a, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans une bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement, en limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait, les constructions sont implantées à une distance d'au moins 2 mètres. Seules les annexes de moins de 20 m² sont admises au-delà de 17 mètres.

Dans les secteurs UBc-3a, UBc-3b et UBc-4, les constructions nouvelles doivent s'implanter en discontinuité, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (L=H), sans pouvoir être inférieur à 3 m.

L'implantation des constructions devra impérativement respecter les espaces libres protégés au titre des éléments remarquables visés aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ZONE UB

UB 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas, sous réserve d'une justification d'intégration au site, 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, à la communication, etc ;
- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères.

UB 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur des eaux pluviales applicables sur le terrain.

Dans les secteurs UBb-2a, UBb-3a, UBc-3a, UBc-3b et UBc-4, l'emprise au sol des constructions est également conforme aux dispositions du règlement du SPR.

Dans les espaces proches du rivage indiqués au document graphique par une trame hachurée, l'emprise au sol maximale sur le terrain « E » est fixée par rapport à la surface « S » de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :

- si S est inférieure ou égale à 400 m² : E = S x 0,25
- si S est supérieure à 400 m² et inférieure ou égale à 700 m² : E = 100 + (S-400) x 0,15
- si S est supérieure à 700 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : E = 145 + (S-700) x 0,10
- si S est supérieure à 1000 m² : E = 175 + (S-1000) x 0,05

UB 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m faîtage, hors secteur UBc.

Dans le secteur UBb, au-delà de la bande de 17m de profondeur à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4,5 au faîtage.

Dans les secteurs UBb-2a, UBb-3a, UBc-3a, UBc-3b et UBc-4, la hauteur maximale des constructions doit également être conforme aux dispositions du règlement du SPR.

Dans les espaces proches du rivage, délimités par une trame hachurée sur le document graphique, les constructions nouvelles ne pourront dépasser le velum des constructions avoisinantes du terrain. L'appréciation du velum se fera dans un périmètre de 100 m contenu dans la zone des espaces proches du rivage.

CAS PARTICULIERS :

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

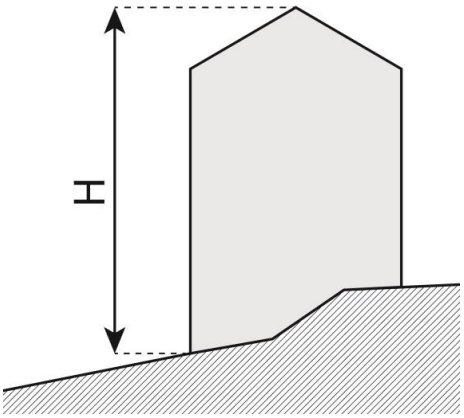
A l'exception du secteur UBc, les bâtiments anciens pourront être surélevés, dans la mesure où la hauteur maximale permise au faitage sera l'altitude moyenne calculée à partir des immeubles mitoyens du terrain

d'assiette de la construction, à condition que ces derniers aient été édifiés avant la date d'approbation du PLU et soient implantés au sein du même secteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.



UB 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Dans les secteurs UBb-2a, UBb-3a, UBc-3a, UBc-3b et UBc-4, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont également conformes aux dispositions du règlement du SPR.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- **Généralités**

  La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,…) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

- **Façades**

  La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

  Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre apparente.

- **Toitures**

  La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

  Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle, soit des tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés éviter les tons uniformes, à dominante rouge.

  Les panneaux solaires et les citernes sont intégrés à la composition architecturale et disposés de façon à en diminuer l'impact visuel.

  Les antennes et paraboles sont disposées de manière à limiter l'impact depuis l'espace public et dans le paysage urbain.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABTATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

- **Volumétrie**

  Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

- **Les dispositions relatives aux constructions principales :**

  - Les toitures :

  Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37%.

  Les couvertures sont en tuiles canal terre cuite, dans la tonalité des tuiles anciennes, avec une pose brouillée.

  Des exceptions peuvent être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

  Les panneaux solaires et les citernes sont intégrés à la composition architecturale et disposés de façon à en diminuer l'impact visuel.

  Les antennes et paraboles sont disposées de manière à limiter l'impact depuis l'espace public et dans le paysage urbain.

  - Les murs et les ouvertures :

  En parement extérieur, les matériaux à utiliser sont la pierre naturelle, les enduits blancs et les bardages et colombages en bois peints en rouge basque, vert foncés ou gris.

  Les menuiseries ouvrantes sont de préférence en bois, à carreaux de proportion verticale reprenant les partitions de petit-bois des anciennes menuiseries. Elles sont peintes en blanc ou gris ou de la même couleur que les boiseries.

  Les balcons, avant-toits, contrevents, portes et portails, boiseries, … sont peints suivant les couleurs traditionnelles : rouge basque, vert foncé, bleu foncé, marron et gris.

- **Les dispositions relatives aux annexes**

  Les bâtiments annexes séparés des bâtiments principaux doivent :
  - être couvert soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à tons brouillés.
  - les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m^2**.** Les toitures terrasses ne sont pas admises**.**
  - utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des murs de clôture est limitée à 1,20m. Ils peuvent être surmontés de grilles ornementales ou de grillages.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ; notamment, les murs et murs bahuts y seront interdits.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

UB 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère, notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

UB 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

GENERALITES

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les espaces libres et plantations sont dimensionnées conformément aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales).

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 ci-dessus.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, persistante et mélangé.

Dans les secteurs UBb-2a, UBb-3a, UBc-3a, UBc-3b et UBc-4, les réalisations d'espaces libres et de plantations ainsi que d'aires de jeux et de loisirs doivent également être conforme aux dispositions du règlement du SPR.

AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Les aires de stationnement implantées en surface doivent être réalisées de manière à ce que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain et que soit possible facilement leur retour à l'état naturel des sols du terrain. Lorsque ces aires sont soit totalement enherbées ou réalisées en dalles ajourées et enherbées, elles seront comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie pour l'application des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

ESPACES VERTS PROTEGES

Les espaces verts protégés (EVP), 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'EVP 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 pas obstacle à la réalisation d'aménagements légers et à l'implantation de constructions et d'installations légères liées à la mise en valeur de ces espaces ou, pour les emprises publiques, à l'amélioration du cadre de vie du quartier (square, aire de jeux, etc.), dès lors que l'intégrité de l'EVP est maintenue. Les constructions sont admises à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 15 m².

L'aménagement d'accès automobile, cyclable et piéton de la zone 1AU-4 dite Erreka Zahar ne peut être envisagé qu'à conditions de limiter l'emprise de la chaussée au strict nécessaire pour la circulation à sens unique et de maintenir l'intégrité de l'EVP.

ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en espace boisé classé en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

UB 12- STATIONNEMENT

LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

- **Règle générale**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- **Les dispositions particulières**

Sauf si une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit des dispositions différentes, le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif, pour la création de logements par constructions neuves ou au sein du bâti existant	Au moins deux places de stationnement par logement, sauf pour les cas particuliers exposés ci-dessous. Également une place de stationnement pour 4 logements.
Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une place pour 50 m² de surface de plancher
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m² de surface de plancher : une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Équipements culturels, sociaux, sportifs	Au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe.
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Concernant les dispositions prévues par tranches de surface de plancher, toute tranche commencée doit être pourvue dans sa totalité.

Dans les lotissements comportant des espaces communs et les groupes d'habitations, il sera prévu une place par lot ou par logement pour les constructions suivantes :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Dans un rayon de 500 m autour de la gare ferroviaire et routière de Saint-Jean-de-Luz, le nombre de places de stationnement exigé dans ces conditions est ramené à une demi place par lot.

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

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

- **Les modalités de réalisation**

Les dimensions des places de stationnement, doivent respecter les normes en vigueur.

Le pétitionnaire satisfait à ces obligations en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

LE STATIONNEMENT DES CYCLES

- **Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

- **Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :**

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

- **Pour les bâtiments neufs accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :**

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- **Pour les bâtiments neufs accueillant un ensemble commercial :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'ensemble commercial comprenant un parc de stationnement automobile de moins de 40 places doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 10% de la capacité de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour les parcs de stationnement proposant entre 40 et 400 places, la surface est portée à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; pour les parcs de stationnement de plus de 400 places, la surface est portée à 2% avec un minimum de 20 places, et un maximum pouvant être imposé de 50 places. Cet espace dédié au stationnement vélo peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION 3- EQUIPEMENTS PUBLICS

UB 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

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.

UB 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

EAUX USEES :

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

EAUX PLUVIALES :

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le calcul du dimensionnement du bassin de rétention est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m², avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Les bassins enterrés devront être visitables et hydro curables.
Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 40 m² (bâtiments, stationnement, voirie…).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont conformes aux dispositions du schéma directeur de gestion des eaux de pluies.

AUTRES RESEAUX :

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles nouvelles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, excepté ceux mentionnés à l'article UC-2 ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
    - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
    - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
    - Les parcs d'attractions ;
    - Les golfs ;
    - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
    - L'installation d'une caravane, d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
    - L'installation d'une résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs,
    - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
    - Les carrières.

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

- Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- Les nouvelles constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.
- Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Dans les secteurs UC-2a, UC-3a, UC-3c, UC-4, UCa-2a et UCb-3a, les occupations et utilisations du sol doivent également être conformes aux dispositions du règlement du SPR.
- En bordure des cours d'eau permanents, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisées à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux limites hautes des berges de l'Untxin et de la Nivelle.

- Sur les terrains identifiés au document graphique comme Périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement en application des dispositions de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations sont admises à condition de ne pas porter sur la création de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

- Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

UC 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITE FONCTIONNELLE :

Le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, est interdit.

Sur les terrains concernés par un linéaire de diversité commerciale indiqué au document graphique en application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, sont uniquement admises en rez-de-chaussée les destinations suivantes :

- → Sur les linéaires de diversité commerciale stricte : au sein de la destination « commerce et activités de services », seules sont admises les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration ».
- → Sur les linéaires de diversité commerciale ouverte : au sein de la destination « commerce et activités de services », sont admises les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma ».

MIXITE SOCIALE :

Les obligations en matière de création de logements sociaux à produire sous forme de logements locatifs sociaux issus d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou d'un Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou via un dispositif de Bail réel solidaire (BRS) [4] :

Type d'opération	Obligation en matière de création de logements sociaux
Opérations ayant pour effet : - la création de 4 logements, ou de 300 m² à 399 m² de surface de plancher	1 logement social
Opération ayant pour effet la création de 5 logements	2 logements sociaux
Opération ayant pour effet - la création de 6 à 10 logements inclus - ou de 400 m² à 699 m² de surface de plancher	50% de logements sociaux

[4] *Par logement social, il est entendu les types de logements suivants :*

- Logements locatifs sociaux (LLS) bénéficiant d'un concours financier de l'Etat de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou équivalent, Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou équivalent, Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou équivalent,
- Logement créé par Bail réel solidaire (BRS), reposant sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier, dans l'objectif de faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété à des ménages modestes, Il doit permettre à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. (Articles L255-1 à L255-19 du Code de la Construction et de l'Habitat).

Opération ayant pour effet - la création de 11 à 30 logements inclus - ou d'au moins 700 m² de surface de plancher	60% de logements sociaux
Opération ayant pour effet la création de plus de 31 logements	75% de logements sociaux

La typologie des logements à créer (surface habitable et nombre de pièces) au sein des opération doit être compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

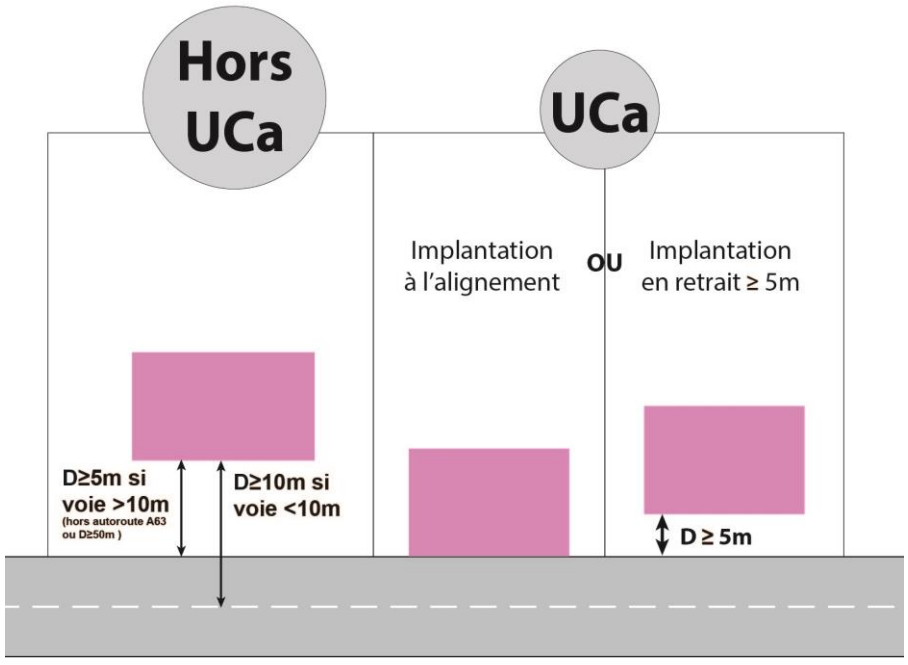
UC 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE

Dans la zone UC, hors secteurs UCa et UCa-2a, les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) en recul :

- De 5 mètres minimum à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies ouvertes à la circulation automobile, si la plateforme de la voie a une largeur supérieure à 10 mètres ;
- De 10 mètres minimum à partir de l'axe.

Dans les secteurs UCa et UCa-2a, les constructions doivent s'implanter à 0 ou 5m de 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.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ZONE UC

CAS PARTICULIERS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas, sous réserve d'une justification d'intégration au site, pour :

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

MODALITES D'APPLICATION :

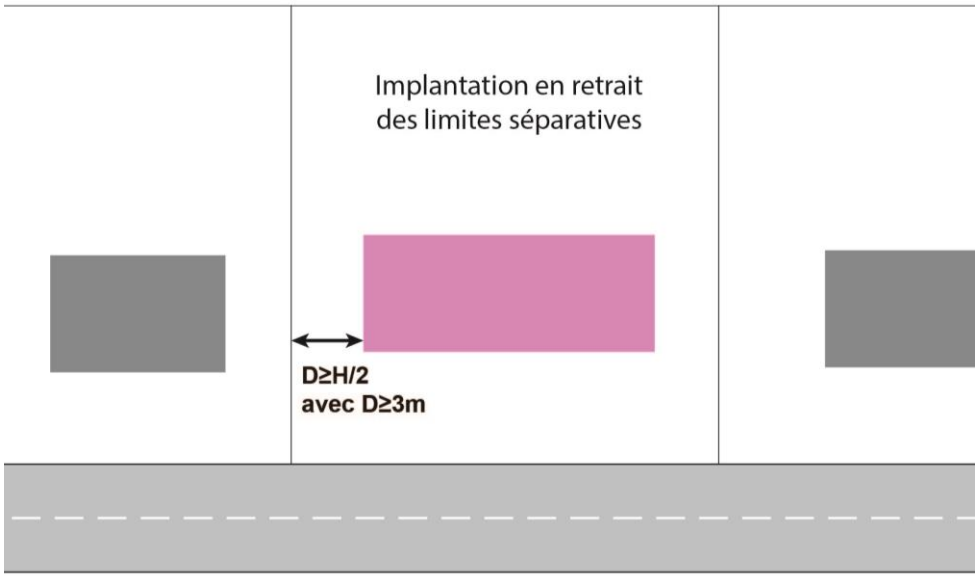
Les murs gouttereaux et les avant-toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

La règle générale et ses exceptions s'appliquent vis-à-vis des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

UC 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE :

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 hauteur de la construction sur sa façade la plus proche (H) divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ZONE UC**

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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 ;
- Si elle permet de sauvegarder des arbres ou des plantations présentant un intérêt particulier ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux réseaux numériques et de communication, etc ;
- Pour les locaux destinés au stockage des ordures ménagères.

UC 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas, sous réserve d'une justification d'intégration au site, 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, à la communication, etc ;
- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères.

UC 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur des eaux pluviales applicables sur le terrain.

Dans les secteurs UC-2a, UC-3a, UC-3c, UC-4, UCa-2a, UCb-2a et UCc-3a, l'emprise au sol des constructions est également conforme aux dispositions du règlement du SPR.

Dans les espaces proches du rivage indiqués au document graphique par une trame hachurée, l'emprise au sol maximale sur le terrain « E » est fixée par rapport à la surface « S » de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :

- si S est inférieure ou égale à 400 m² : E = S x 0,25
- si S est supérieure à 400 m² et inférieure ou égale à 700 m² : E = 100 + (S-400) x 0,15
- si S est supérieure à 700 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : E = 145 + (S-700) x 0,10
- si S est supérieure à 1000 m² : E = 175 + (S-1000) x 0,05

UC 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE

Hors secteurs UCa, UCa-2a et UCb-3a, la hauteur des constructions est limitée à 17 m au faitage.

Dans les secteurs UCa et UCa-2a, la hauteur des constructions est limitée à 24 m au faitage.

Dans le secteur UCb-2a, la hauteur des constructions est limitée à 15 m.

Dans les secteurs UC-2a, UC-3a, UC-3c, UC-4, UCa-2a et UCb-3a, la hauteur des constructions doit également être conforme aux dispositions du règlement du SPR.

Dans les espaces proches du rivage, délimités par une trame hachurée sur le document graphique, les constructions nouvelles ne pourront dépasser le velum des constructions avoisinantes du terrain. L'appréciation du velum se fera dans un périmètre de 100 m contenu dans la zone des espaces proches du rivage.

CAS PARTICULIERS :

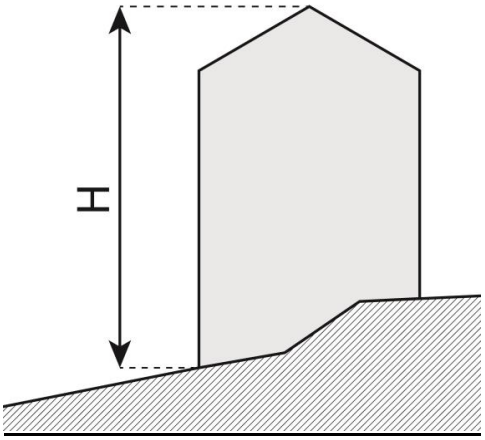
Les bâtiments anciens pourront être surélevés, dans la mesure ou la hauteur maximale permise à l'égout du toit sera l'altitude moyenne calculée à partir des immeubles mitoyens du terrain d'assiette de la construction, à condition que ces derniers étés édifiés avant la date d'approbation du PLU et soient implantés au sein du même secteur.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.



UC 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Dans les secteurs UC-2a, UC-3a, UC-3c, UC-4, UCa-2a et UCb-3a, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent également être conformes aux dispositions du règlement du SPR.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- **Généralités**

  La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange, …) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

- **Façades**

  La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

- **Toitures**

  La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

  Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle, soit des tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés éviter les tons uniformes, à dominante rouge.

  Les panneaux solaires et les citernes sont intégrés à la composition architecturale et disposés de façon à en diminuer l'impact visuel.

  Les antennes et paraboles sont disposées de manière à limiter l'impact depuis l'espace public et dans le paysage urbain.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

- **Volumétrie**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

- **Les dispositions relatives aux constructions principales :**

  - Les toitures :

Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37%.

Les couvertures sont en tuiles canal terre cuite, dans la tonalité des tuiles anciennes, avec une pose brouillée.

Des exceptions peuvent être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Les panneaux solaires et les citernes sont intégrés à la composition architecturale et disposés de façon à en diminuer l'impact visuel.

Les antennes et paraboles sont disposées de manière à limiter l'impact depuis l'espace public et dans le paysage urbain.

  - Les murs et les ouvertures :

En parement extérieur, les matériaux à utiliser sont la pierre naturelle, les enduits blancs et les bardages et colombages en bois peints en rouge basque, vert ou gris.

Les menuiseries ouvrantes sont de préférence en bois, à carreaux de proportion verticale reprenant les partitions de petit-bois des anciennes menuiseries. Elles sont peintes en blanc ou gris ou de la même couleur que les boiseries.

Les balcons, avant-toits, contrevents, portes et portails, boiseries, … sont peints suivant les couleurs traditionnelles : rouge basque, vert foncé, bleu foncé, marron et gris.

- **Les dispositions relatives aux annexes**

Les bâtiments annexes séparés des bâtiments principaux doivent :

- être couvert soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à tons brouillés.
- les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m^2**.** Les toitures terrasses ne sont pas admises**.**
- utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des murs de clôture est limitée à 1,20m. Ils peuvent être surmontés de grilles ornementales ou de grillages.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ; notamment, les murs et murs bahuts y seront interdits.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

UC 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère, notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

UC 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

GENERALITES

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les espaces libres et plantations sont dimensionnées conformément aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales).

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 ci-dessus.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, persistante et mélangé.

Dans les secteurs UC-2a, UC-3a, UC-3c, UC-4, UCa-2a et UCb-3a, la réalisation d'espaces libres et de plantations ainsi que d'aires de jeux et de loisirs doivent également être conformes aux dispositions du règlement du SPR.

AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Les aires de stationnement implantées en surface doivent être réalisées de manière à ce que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain et que soit possible facilement leur retour à l'état naturel des sols du terrain. Lorsque ces aires sont soit totalement enherbées ou réalisées en dalles ajourées et enherbées, elles seront comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie pour l'application des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

ESPACES VERTS PROTEGES

Les espaces verts protégés (EVP), 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'EVP 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 pas obstacle à la réalisation d'aménagements légers et à l'implantation de constructions et d'installations légères liées à la mise en valeur de ces espaces ou, pour les emprises publiques, à l'amélioration du cadre de vie du quartier (square, aire de jeux, etc.), dès lors que l'intégrité de l'EVP est maintenue. Les constructions sont admises à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 15 m².

ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en espace boisé classé en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

UC 12- STATIONNEMENT

LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

- **Règle générale**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- **Les dispositions particulières**

Sauf si une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit des dispositions différentes, le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif, pour la création de logements par constructions neuves ou au sein du bâti existant	Au moins deux places de stationnement par logement, sauf pour les cas particuliers exposés ci-dessous. Également une place de stationnement pour 4 logements.
Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une place pour 50 m² de surface de plancher
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m² de surface de plancher : une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Équipements culturels, sociaux, sportifs	Au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe.
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Concernant les dispositions prévues par tranches de surface de plancher, toute tranche commencée doit être pourvue dans sa totalité.

Dans les lotissements comportant des espaces communs et les groupes d'habitations, il sera prévu une place par lot ou par logement pour les constructions suivantes :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Dans un rayon de 500 m autour de la gare ferroviaire et routière de Saint-Jean-de-Luz, le nombre de places de stationnement exigé dans ces conditions est ramené à une demi place par lot.

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

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

- **Les modalités de réalisation**

Les dimensions des places de stationnement, doivent respecter les normes en vigueur.

Le pétitionnaire satisfait à ces obligations en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

LE STATIONNEMENT DES CYCLES

- **Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

- **Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :**

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

- **Pour les bâtiments neufs accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :**

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé

correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- **Pour les bâtiments neufs accueillant un ensemble commercial :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'ensemble commercial comprenant un parc de stationnement automobile de moins de 40 places doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 10% de la capacité de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour les parcs de stationnement proposant entre 40 et 400 places, la surface est portée à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; pour les parcs de stationnement de plus de 400 places, la surface est portée à 2% avec un minimum de 20 places, et un maximum pouvant être imposé de 50 places. Cet espace dédié au stationnement vélo peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION 3- EQUIPEMENTS PUBLICS

UC 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

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.

UC 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

- **Eaux usées :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

- **Eaux pluviales :**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
Le calcul du dimensionnement du bassin de rétention est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m², avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Les bassins enterrés devront être visitables et hydro curables.
Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 40 m² (bâtiments, stationnement, voirie…).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont conformes aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux de pluie.

- **Autres réseaux :**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UINF

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UINF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés dans l'article UINF 2 du présent règlement sont interdits.

UINF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions, les installations, les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et autoroutier réalisés par l'exploitant.

2. les constructions, installations et dépôts à condition qu'ils soient réalisés par :
- les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à la disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire.
- les sous-concessionnaires autoroutiers sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées à l'exploitation de l'autoroute.

3. Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas précédents et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, et de ne pas porter atteinte au régime hydraulique de la zone.

4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :
- d'être liées aux destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

5. Les aménagements particuliers à condition qu'ils soient nécessaires à la protection de l'environnement, tels que : les exhaussements, les bassins, les dispositifs anti-bruit, …

6. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, à la communication, de gestion des déplacements pour la traversée sécurisée de l'infrastructure.

7- Dans les secteurs Uinf-2a, Uinf-3c, Uinf-3d et Uinf-4, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux dispositions du règlement du SPR.

8- Sur les terrains identifiés au document graphique comme Périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement en application des dispositions de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations sont admises à condition de ne pas porter sur la création de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

9- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être conformes avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

UINF 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UINF 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait.

UINF 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait.

UINF 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

UINF 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur d'eaux pluviales applicables sur le terrain.

Dans les secteurs Uinf-2a, Uinf-3c, Uinf-3d et Uinf-4, l'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du règlement du SPR.

UINF 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

Des hauteurs autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain ni à l'environnement naturel dans lequel elle s'inscrit.
- pour certains éléments techniques à condition qu'ils soient indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, à la communication ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, aucune hauteur n'est fixée sous réserve d'une justification d'intégration au site.

Dans les secteurs Uinf-2a, Uinf-3c, Uinf-3d et Uinf-4, la hauteur des constructions est conforme aux dispositions du règlement du SPR.

UINF 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs Uinf-2a, Uinf-3c, Uinf-3d et Uinf-4, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont conformes aux dispositions du règlement du SPR.

UINF 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère, notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

UINF 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, en fonction de l'utilisation des lieux et en proportion de l'importance de l'opération. L'harmonie avec le milieu environnant sera recherchée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Dans les secteurs Uinf-2a, Uinf-3c, Uinf-3d et Uinf-4, la réalisation d'espaces libres et de plantations ainsi que d'aires de jeux et de loisirs sont conformes aux dispositions du règlement du SPR.

UINF 12- STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

SECTION 3- EQUIPEMENTS PUBLICS

UINF 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

UINF 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

- **Eaux usées :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

- **Eaux pluviales :**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
Le calcul du dimensionnement du bassin de rétention est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m², avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Les bassins enterrés devront être visitables et hydro curables.

Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 40 m² (bâtiments, stationnement, voirie…).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux de pluie.

- **Autres réseaux :**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UINF 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés dans l'article UP2 du présent règlement sont interdits.

UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone UP :

- La création, la transformation et l'extension de constructions ou d'installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux activités maritimes notamment nautiques, portuaires et fluviales, ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine maritime.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :
  - d'être liées aux destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les aménagements et travaux particuliers à condition :
  - qu'ils réduisent l'exposition aux risques littoraux et d'inondation,
  - qu'ils permettent la mise en œuvre de la lutte active contre les risques littoraux,
  - qu'ils participent à l'entretien des ouvrages de protection contre la houle ou à la protection des structures maritimes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas précédents et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, et de ne pas porter atteinte au régime hydraulique de la zone.

Dans les secteurs UP-1 et UP-2b, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux dispositions du règlement du SPR.

Dans la bande littorale des 100 mètres localisée par une trame au document graphique, et pour prendre en compte le risque érosion, toutes les constructions sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'extension des constructions existantes n'est pas autorisée, ainsi que la reconstruction à l'identique suite à un sinistre lié au risque d'érosion.
Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

UP 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UP 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait.

UP 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait

UP 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

UP 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur d'eaux pluviales applicables sur le terrain.

Dans les secteurs UP-1 et UP-2b, l'emprise au sol des constructions est également conforme aux dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

UP 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

Dans les espaces proches du rivage, délimités par une trame hachurée sur le document graphique, les constructions nouvelles ne pourront dépasser le velum des constructions avoisinantes du terrain. L'appréciation du velum se fera dans un périmètre de 100 m contenu dans la zone des espaces proches du rivage.

UP 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs UP-1 et UP-2b, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont conformes aux dispositions du règlement du SPR.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

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

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.

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

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.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- soit de haies vives mélangées ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- soit de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m. Elle est ramenée à 1,50 m s'il s'agit d'un mur plein.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

LES DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LES DISPOSITIONS POUR LES AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

UP 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère, notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

UP 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, en fonction de l'utilisation des lieux et en proportion de l'importance de l'opération. L'harmonie avec le milieu environnant sera recherchée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les aménagements doivent être conformes aux dispositions du schéma directeur de gestion des eaux de pluies en matière de surfaces libres.

Dans les secteurs UP-1 et UP-2b, la réalisation d'espaces libres et de plantations ainsi que d'aires de jeux et de loisirs sont conformes aux dispositions du règlement du SPR.

UP 12- STATIONNEMENT

REGLE GENERALE

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

MODALITES DE REALISATION

Les dimensions des places de stationnement, doivent respecter les normes en vigueur.

Le pétitionnaire satisfait à ces obligations en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

LE STATIONNEMENT DES CYCLES

- **Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :**

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

- **Pour les bâtiments neufs accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :**

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- **Pour les bâtiments neufs accueillant un ensemble commercial :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'ensemble commercial comprenant un parc de stationnement automobile de moins de 40 places doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 10% de la capacité de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour les parcs de stationnement proposant entre 40 et 400 places, la surface est portée à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; pour les parcs de stationnement de plus de 400 places, la surface est portée à 2% avec un minimum de 20 places, et un maximum pouvant être imposé de 50 places. Cet espace dédié au stationnement vélo peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION 3- EQUIPEMENTS PUBLICS

UP 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

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.

UP 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

- **Eaux usées :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

- **Eaux pluviales :**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
Le calcul du dimensionnement du bassin de rétention est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m², avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Les bassins enterrés devront être visitables et hydro curables.
Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 40 m² (bâtiments, stationnement, voirie…).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont conformes aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux de pluie.

- **Autres réseaux :**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UP 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles nouvelles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricoles et forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts,
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
    - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
    - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
    - Les parcs d'attractions ;
    - Les golfs ;
    - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
    - L'installation d'une caravane, d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
    - L'installation d'une résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs,
    - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
    - Les carrières.

1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sont admises au fur et à mesure de l'équipement interne des terrains, à condition de ne pas compromettre ou de ne rendre plus onéreuse la réalisation des opérations d'aménagements prévues par le présent PLU.

Dans le secteur 1AU-4, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) définies.

De plus, dans le secteur 1AU-4, les constructions et installations sont autorisées à condition de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les nouvelles constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
Dans le secteur 1AU-4, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux dispositions du règlement du SPR.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITE FONCTIONNELLE :

Le changement de destination au rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, est interdit.

MIXITE SOCIALE :

Les obligations en matière de création de logements sociaux à produire sous forme de logements locatifs sociaux issus d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou d'un Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou via un dispositif de Bail réel solidaire (BRS) [5] :

Type d'opération	Obligation en matière de création de logements sociaux
Opérations ayant pour effet : - la création de 4 logements, ou de 300 m² à 399 m² de surface de plancher	1 logement social
Opération ayant pour effet la création de 5 logements	2 logements sociaux
Opération ayant pour effet - la création de 6 à 10 logements inclus - ou de 400 m² à 699 m² de surface de plancher	50% de logements sociaux
Opération ayant pour effet - la création de 11 à 30 logements inclus - ou d'au moins 700 m² de surface de plancher	60% de logements sociaux
Opération ayant pour effet la création de plus de 31 logements	75% de logements sociaux

La typologie des logements à créer (surface habitable et nombre de pièces) au sein des opérations doit être compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat.

[5] *Par logement social, il est entendu les types de logements suivants :*
- Logements locatifs sociaux (LLS) bénéficiant d'un concours financier de l'Etat de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou équivalent, Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou équivalent, Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou équivalent,
- Logement créé par Bail réel solidaire (BRS), reposant sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier, dans l'objectif de faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété à des ménages modestes, Il doit permettre à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. (Articles L255-1 à L255-19 du Code de la Construction et de l'Habitat).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

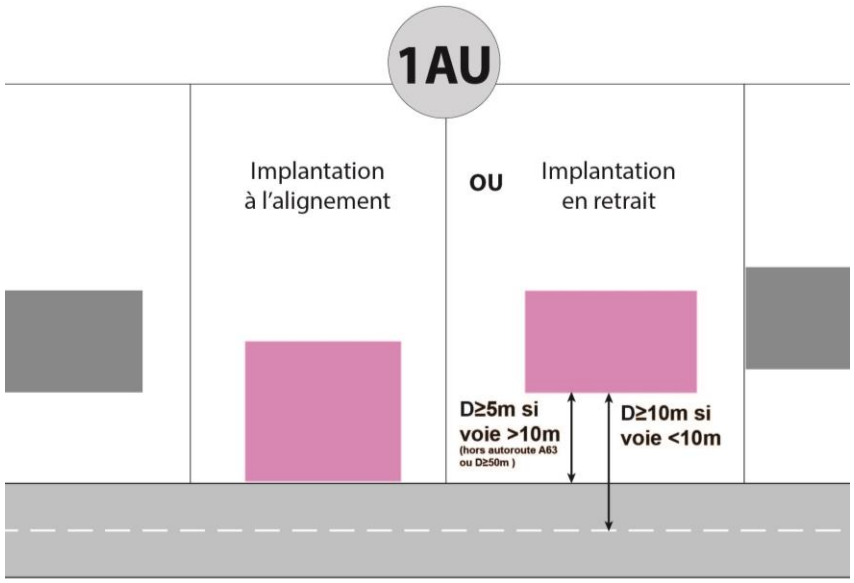
1AU 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, les constructions sont implantées au nu du mur de façade (balcons, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) en recul :

- De 5 mètres minimum à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies ouvertes à la circulation automobile, si la plateforme de la voie a une largeur supérieure à 10 mètres ;
- De 10 mètres minimum à partir de l'axe.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ZONE 1AU

CAS PARTICULIERS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas, sous réserve d'une justification d'intégration au site, pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, à la communication, etc.

- les locaux destinés au stockage des ordures ménagères.

MODALITES D'APPLICATION :

Les murs gouttereaux et les avant-toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

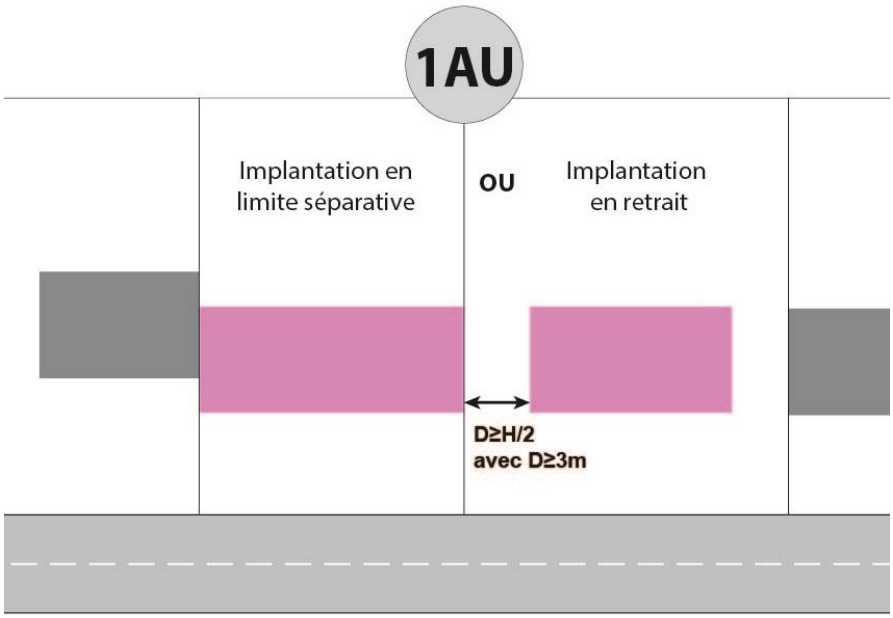
La règle générale et ses exceptions s'appliquent vis-à-vis des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

1AU 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE :

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, 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 hauteur de la construction sur sa façade la plus proche (H) divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ZONE 1AU

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage ou par une orientation d'aménagement et de programmation comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection ;
- Si elle permet de sauvegarder des arbres ou des plantations présentant un intérêt particulier ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux réseaux numériques et de communication, etc ;
- Pour les locaux destinés au stockage des ordures ménagères.

1AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas, sous réserve d'une justification d'intégration au site, 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, à la communication, etc ;
- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères.

1AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur des eaux pluviales applicables sur le terrain.

Dans le secteur 1AU-4, l'emprise au sol des constructions est également conforme aux dispositions du règlement du SPR.

1AU 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11m au faitage.

Dans le secteur 1AU-4, la hauteur maximale des constructions est conforme aux dispositions du règlement du SPR et est fixée à 11 mètres au faîtage.

CAS PARTICULIERS :

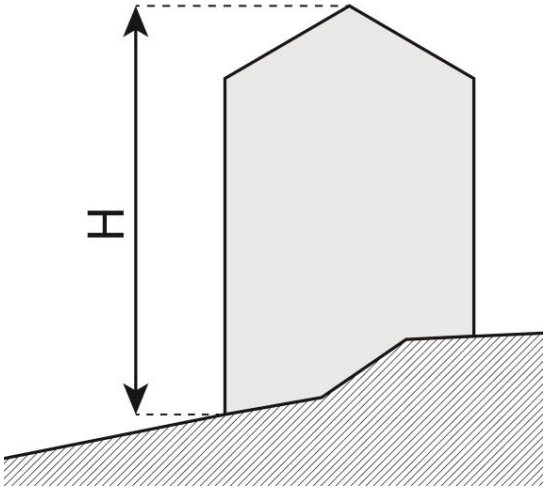
Les bâtiments anciens pourront être surélevés, dans la mesure ou la hauteur maximale permise à l'égout du toit sera l'altitude moyenne calculée à partir des immeubles mitoyens du terrain d'assiette de la construction, à condition que ces derniers étés édifiés avant la date d'approbation du PLU et soient implantés au sein du même secteur.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.



1AU 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Dans le secteur 1AU-4, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont également conformes aux dispositions du SPR.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- **Généralités**

  La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange, …) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

- **Façades**

  La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

- **Toitures**

  La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle, soit des tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés éviter les tons uniformes, à dominante rouge.

Les panneaux solaires et les citernes sont intégrés à la composition architecturale et disposés de façon à en diminuer l'impact visuel.

Les antennes et paraboles sont disposées de manière à limiter l'impact depuis l'espace public et dans le paysage urbain.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

- **Volumétrie**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

- **Les dispositions relatives aux constructions principales :**

  - Les toitures :

Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37%.

Les couvertures sont en tuiles canal terre cuite, dans la tonalité des tuiles anciennes, avec une pose brouillée.

Des exceptions peuvent être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Les panneaux solaires et les citernes sont intégrés à la composition architecturale et disposés de façon à en diminuer l'impact visuel.

Les antennes et paraboles sont disposées de manière à limiter l'impact depuis l'espace public et dans le paysage urbain.

  - Les murs et les ouvertures :

En parement extérieur, les matériaux à utiliser sont la pierre naturelle, les enduits blancs et les bardages et colombages en bois peints en rouge basque, vert foncés ou gris.

Les menuiseries ouvrantes sont de préférence en bois, à carreaux de proportion verticale reprenant les partitions de petit-bois des anciennes menuiseries. Elles sont peintes en blanc ou gris ou de la même couleur que les boiseries.

Les balcons, avant-toits, contrevents, portes et portails, boiseries, … sont peints suivant les couleurs traditionnelles : rouge basque, vert foncé, bleu foncé, marron et gris.

- **Les dispositions relatives aux annexes**

  Les bâtiments annexes séparés des bâtiments principaux doivent :
  - être couvert soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à tons brouillés.
  - les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m². Les toitures terrasses ne sont pas admises.
  - utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des murs de clôture est limitée à 1,20m. Ils peuvent être surmontés de grilles ornementales ou de grillages.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ; notamment, les murs et murs bahuts y seront interdits.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

1AU 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère, notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

1AU 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

GENERALITES

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les espaces libres et plantations sont dimensionnées conformément aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales).

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 ci-dessus.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, persistante et mélangé.

Les aménagements d'accès et desserte automobile, cyclables et piétons de la zone sont autorisés sous conditions de limiter l'emprise de ceux-ci à leur strict nécessaire permettant de maintenir une intégrité de l'espace vert protégé.

Dans le secteur 1AU-4, la réalisation d'espaces libres et de plantation ainsi que d'aires de jeux et de loisirs sont également conformes aux dispositions du règlement du SPR.

AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Les aires de stationnement implantées en surface doivent être réalisées de manière à ce que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain et que soit possible facilement leur retour à l'état naturel des sols du terrain. Lorsque ces aires sont soit totalement enherbées ou réalisées en dalles ajourées et enherbées, elles seront comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie pour l'application des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

1AU 12- STATIONNEMENT

LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

- **Règle générale**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- **Les dispositions particulières**

Sauf si une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit des dispositions différentes, le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif, pour la création de logements par constructions neuves ou au sein du bâti existant	Au moins deux places de stationnement par logement, sauf pour les cas particuliers exposés ci-dessous. Également une place de stationnement pour 4 logements.
Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une place pour 50 m² de surface de plancher
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m² de surface de plancher : une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Équipements culturels, sociaux, sportifs	Au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe.
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Concernant les dispositions prévues par tranches de surface de plancher, toute tranche commencée doit être pourvue dans sa totalité.

Dans les lotissements comportant des espaces communs et les groupes d'habitations, il sera prévu une place par lot ou par logement pour les constructions suivantes :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Dans un rayon de 500 m autour de la gare ferroviaire et routière de Saint-Jean-de-Luz, le nombre de places de stationnement exigé dans ces conditions est ramené à une demi place par lot.

Il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris

dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

- **Les modalités de réalisation**

Les dimensions des places de stationnement, doivent respecter les normes en vigueur.

Le pétitionnaire satisfait à ces obligations en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

LE STATIONNEMENT DES CYCLES

- **Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

- **Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :**

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

- **Pour les bâtiments neufs accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :**

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- **Pour les bâtiments neufs accueillant un ensemble commercial :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'ensemble commercial comprenant un parc de stationnement automobile de moins de 40 places doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 10% de la capacité de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour les parcs de stationnement proposant entre 40 et 400 places, la surface est portée à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; pour les parcs de stationnement de plus de 400 places, la surface est portée à 2% avec un minimum de 20 places, et un maximum pouvant être imposé de 50 places. Cet espace dédié au stationnement vélo peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION 3- EQUIPEMENTS PUBLICS

1AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

1AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

- **Eaux usées :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

- **Eaux pluviales :**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
Le calcul du dimensionnement du bassin de rétention est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m², avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Les bassins enterrés devront être visitables et hydro curables.
Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 40 m² (bâtiments, stationnement, voirie…).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont conformes aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux de pluie.

- **Autres réseaux :**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 du présent règlement.

2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

- En bordure des cours d'eau permanents, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisées à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

- Les occupations et utilisations du sol liées à un usage urbain pourront être admises après révision ou modification du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

- Dans le secteur 2AU-4 les occupations et utilisations sont admise à condition également être conformes aux dispositions du règlement du SPR.

- Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

2AUB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AU 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait.

MODALITES D'APPLICATION :

Les murs gouttereaux et les avant-toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

La règle générale et ses exceptions s'appliquent vis-à-vis des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

2AU 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE :

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait.

2AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

2AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur d'eaux pluviales applicables sur le terrain.

Dans le secteur 2AU-4 l'emprise au sol des constructions est également conforme aux dispositions du règlement du SPR.

2AU 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 2AU-4, la hauteur maximale des constructions est conforme aux dispositions du règlement du SPR.

2AU 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Dans le secteur 2AU-4, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont conformes aux dispositions du règlement du SPR.

2AU 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère, notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

2AU 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

GENERALITES

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les espaces libres et plantations sont dimensionnées conformément aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur).

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 ci-dessus.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, persistante et mélangé.

Dans le secteur 2AU-4, la réalisation d'espaces libres et de plantations ainsi que d'aires de jeux et de loisirs sont également conformes aux dispositions du règlement du SPR.

AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Les aires de stationnement implantées en surface doivent être réalisées de manière à ce que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain et que soit possible facilement leur retour à l'état naturel des sols du terrain. Lorsque ces aires sont soit totalement enherbées ou réalisées en dalles ajourées et enherbées, elles seront comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie pour l'application des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

2AU 12- STATIONNEMENT

LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

- **Règle générale**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- **Les modalités de réalisation**

Les dimensions des places de stationnement, doivent respecter les normes en vigueur.

Le pétitionnaire satisfait à ces obligations en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

LE STATIONNEMENT DES CYCLES

- **Pour les bâtiments neufs accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :**

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

SECTION 3- EQUIPEMENTS PUBLICS

2AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

2AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

- **Eaux usées :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations d'assainissement individuel sont admises et doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
Le calcul du dimensionnement du bassin de rétention est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m², avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Les bassins enterrés devront être visitables et hydro curables.
Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 40 m² (bâtiments, stationnement, voirie…).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont conformes aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales applicables sur le terrain.

- **Autres réseaux :**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge haute. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges de l'Untxin et de la Nivelle.

Les bâtiments d'élevage seront implantés en respectant les distances de réciprocité fixées par le règlement sanitaire départemental, notamment vis-à-vis des cours d'eau.

Sont autorisés **dans la zone A et dans les secteurs A-3d et A-4** (hors secteur Aer) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;

- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole ;

- Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;

- Le logement de fonction pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le logement devra s'implanter à proximité immédiate du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;

- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire ;

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs A-3d et A-4, les occupation et utilisations du sol son admises à condition d'être également conformes aux dispositions du règlement du SPR.

Dans le secteur Aer, conformément à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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 des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantés :

- Soit avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 63, 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 L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

- Soit avec un recul au moins égal à 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique également aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la limite haute de la berge. Les bâtiments d'élevage, relevant du règlement sanitaire départemental comme de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'implanteront en respectant une zone non aedificandi de 20 mètres à partir de la limite haute de la berge.

MODALITES D'APPLICATION :

Les murs gouttereaux et les avant-toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

La règle générale et ses exceptions s'appliquent vis-à-vis des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

A 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments seront implantés en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres par rapport à ces limites. Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- 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 (notamment les piscines).

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle, excepté pour les logement de fonction des exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité : ils doivent être implantées à 50 mètres maximum du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (dette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou risques naturels et technologiques).

A 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales applicables sur le terrain.

Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire.

Dans les secteurs A-3d et A-4, l'emprise au sol des constructions est également conforme aux dispositions du règlement du SPR.

A 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

La hauteur maximale de l'extension, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage. Cependant, dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 9 mètres au faîtage, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

Sauf en raison de contraintes techniques, les constructions à usage agricole ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

Sur les terrains concernés, la hauteur des constructions est conforme aux dispositions du règlement du SPR.

Les bâtiments anciens pourront être surélevés, dans la mesure ou la hauteur maximale permise à l'égout du toit sera l'altitude moyenne calculée à partir des immeubles mitoyens du terrain d'assiette de la construction, à condition que ces derniers étés édifiés avant la date d'approbation du PLU et soient implantés au sein du même secteur.

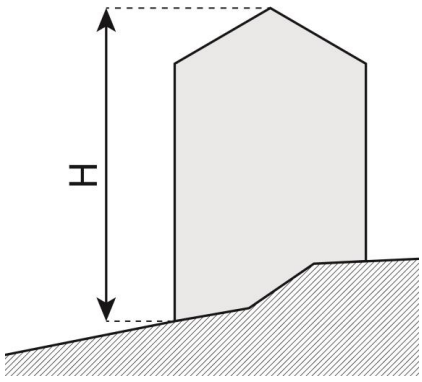
Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

Dans les secteurs A-3d et A-4, la hauteur maximale des constructions est conforme aux dispositions du règlement du SPR.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.



A 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Dans les secteurs A-3d et A-4, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont également conformes aux dispositions du règlement du SPR.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES ET LEURS EXTENSIONS :

Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange, …) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre apparente.

Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS :

- **Volumétrie**

  Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

- **Les dispositions relatives aux constructions principales :**

    - Les toitures :

Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37%.

Les couvertures sont en tuiles canal terre cuite, dans la tonalité des tuiles anciennes, avec une pose brouillée.

Des exceptions peuvent être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Les panneaux solaires et les citernes sont intégrés à la composition architecturale et disposés de façon à en diminuer l'impact visuel.

Les antennes et paraboles sont disposées de manière à limiter l'impact depuis l'espace public et dans le paysage urbain.

    - Les murs et les ouvertures :

En parement extérieur, les matériaux à utiliser sont la pierre naturelle, les enduits blancs et les bardages et colombages en bois peints en rouge basque, vert ou gris.

Les menuiseries ouvrantes sont de préférence en bois, à carreaux de proportion verticale reprenant les partitions de petit-bois des anciennes menuiseries. Elles sont peintes en blanc ou gris ou de la même couleur que les boiseries.

Les balcons, avant-toits, contrevents, portes et portails, boiseries, … sont peints suivant les couleurs traditionnelles : rouge basque, vert foncé, bleu foncé, marron et gris.

- **Les dispositions relatives aux annexes**

Les bâtiments annexes séparés des bâtiments principaux doivent :

- être couvert soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à tons brouillés.
- les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m^2**.** Les toitures terrasses ne sont pas admises**.**
- utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

Toitures

Les couvertures doivent être de couleur verte ou rouge.

Les panneaux solaires et les citernes sont intégrés à la composition architecturale et disposés de façon à en diminuer l'impact visuel.

Murs

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
Les matériaux, enduits et peintures devront utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes.

LES DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LES DISPOSITIONS POUR LES AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

A 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère, notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

A 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

GENERALITES

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les espaces libres et plantations sont dimensionnées conformément aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur).

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 ci-dessus.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, persistante et mélangé.

Dans les secteurs A-3d et A-4, la réalisation d'espaces libres et de plantations ainsi que d'aires de jeux et de loisirs sont également conformes aux dispositions du règlement du SPR.

AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Les aires de stationnement implantées en surface doivent être réalisées de manière à ce que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain et que soit possible facilement leur retour à l'état naturel des sols du terrain. Lorsque ces aires sont soit totalement enherbées ou réalisées en dalles ajourées et enherbées, elles seront comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie pour l'application des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

En application de l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont identifiés comme espaces boisés significatifs après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces ainsi délimités, sont appliquées les dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

A 12- STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Les dimensions des places de stationnement, doivent respecter les normes en vigueur.

SECTION 3- EQUIPEMENTS PUBLICS

A 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

A 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

- **Eaux usées :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau public, le dispositif d'assainissement individuel est conforme à la règlementation en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
Le calcul du dimensionnement du bassin de rétention est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m², avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Les bassins enterrés devront être visitables et hydro curables.
Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 40 m² (bâtiments, stationnement, voirie…).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont conformes aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux de pluie.

- **Autres réseaux :**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge haute. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges de l'Untxin et de la Nivelle.

Dans la bande littorale des 100 mètres localisée par une trame au document graphique, et pour prendre en compte le risque érosion, toutes les constructions sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans les secteurs N-3d, N4, Ne-3c, Ns-3c, Np-1, Ner-2b, Ner-3c, Ner-4 et Ncu-3c, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition d'être conformes aux dispositions du règlement du SPR.

En zone N et dans les secteurs N-3a, N-3d et N-4 (en dehors des secteurs Ner, Ner-2a, Ner-2b, Ner-3a, Ner-3b, Ner-3c, Ner-4, Ncu-3c, Ns e, Ns-3c, Ne, Ne-3c, Nj, Np et Ngv sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel, agricole et forestier de la zone.
- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des bâtiments d'élevage nouveaux, qui sont interdits ; les extensions des bâtiments d'élevage existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées.
- Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation et à l'activité forestière ;
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone à condition que les aménagements ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.

Dans le **secteur Ns et Ns-3c,** sont autorisés :

- Les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel de la zone.
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions et installations existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, à condition de ne pas créer d'hébergement ;
- Les installations légères et constructions de moins de 10 m² de surface de plancher et d'emprise au sol nécessaires au fonctionnement des aménagements de sports et de loisirs sur la Plaine des sports, à conditions d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et de ne pas créer d'hébergement.

Dans **les secteurs Ne et Ne-3c**, sont autorisés :

- Les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel de la zone ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les constructions légères et installations nécessaires au fonctionnement d'activités économiques liées à la proximité de l'eau (chantier naval maritime ou fluvial), à condition d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

Dans le secteur Nj, sont autorisés :

- Les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel et agricole de la zone ;
- Les aménagements et constructions légères de moins de 10 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux sont admises à condition à condition d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur Ngv, sont autorisés :

- Les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel et agricole de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité du site et de présenter une bonne insertion dans le paysage.

Dans les secteurs Np et Np-1, 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 des ports de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure et de Socoa,
- Les travaux de confortement, renforcement ou extension des digues existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans ~~le secteur~~ les secteurs Ncu et Ncu-3c, sont autorisés :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire.

Dans les secteurs Ner, Ner-2a, Ner-2b, Ner-3a, Ner-3b, Ner-3c, Ner-4, conformément à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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 des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI.

N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantés :

- Soit avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 63 et de 75 mètres de la RD 810, 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 L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

- Soit avec un recul au moins égal à 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la limite haute de la berge. Ce recul est porté à 10 mètres en bordure de la Nivelle et de l'Untxin.

MODALITES D'APPLICATION :

Les murs gouttereaux et les avant-toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

La règle générale et ses exceptions s'appliquent vis-à-vis des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

N 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments seront implantés en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres par rapport à ces limites. Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- 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 (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle, excepté pour les logement de fonction des exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité : ils doivent être implantées à 50 mètres maximum du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (dette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou risques naturels et technologiques).

N 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur des eaux pluviales applicables sur le terrain.

Dans les secteurs N-2b, N-3a, N-3b, N-3d, N-4, Ne-3c, Ns-3c, Np-1, Ner-2a, Ner-2b, Ner-3a, Ner-3b, Ner-3c, Ner-4 et Ncu-3c, l'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du règlement du SPR.

N 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage, et 11 mètres au faitage pour le secteur Ne.

Extensions des constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale de l'extension, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage. Cependant, dans

le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 9 mètres au faîtage, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Constructions à usage agricole ou forestière :

Les constructions à usage agricole ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments anciens pourront être surélevés, dans la mesure ou la hauteur maximale permise à l'égout du toit sera l'altitude moyenne calculée à partir des immeubles mitoyens du terrain d'assiette de la construction, à condition que ces derniers étés édifiés avant la date d'approbation du PLU et soient implantés au sein du même secteur.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

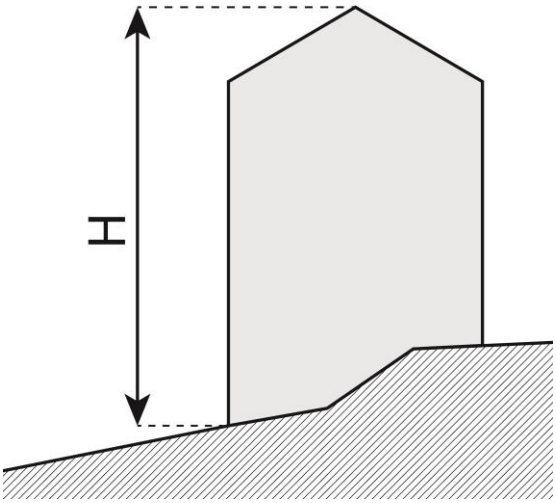
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

Dans les secteurs N-2b, N-3a, N-3b, N-3d, N-4, Ne-3c, Ns-3c, Np-1, Ner-2a, Ner-2b, Ner-3a, Ner-3b, Ner-3c, Ner-4 et Ncu-3c, la hauteur maximale des constructions est conforme aux dispositions du règlement du SPR.

Dans les espaces proches du rivage, délimités par une trame hachurée sur le document graphique, les constructions nouvelles ne pourront dépasser le velum des constructions avoisinantes du terrain.
L'appréciation du velum se fera dans un périmètre de 100 m contenu dans la zone des espaces proches du rivage.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.



N 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Dans les secteurs N-2b, N-3a, N-3b, N-3d, N-4, Ne-3c, Ns-3c, Np-1, Ner-2a, Ner-2b, Ner-3a, Ner-3b, Ner-3c, Ner-4 et Ncu-3c, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont conformes aux dispositions du règlement du SPR.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES ET LEURS EXTENSIONS :

Généralités :

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange, …) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Façades :

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.
Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits.

Les bardages sont autorisés.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre apparente.

Toitures :

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle, soit des tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés éviter les tons uniformes, à dominante rouge.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Toitures :

Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 37%.

Le matériau sera la tuile canal ou similaire, couleur terre cuite naturelle à tons brouillés.

Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Les panneaux solaires ne sont pas installés en saillie. Ils sont intégrés dans la pente du toit ou semi-intégrés à condition de rester parallèles à cette pente

Murs et ouvertures :

En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits blancs et les bardages et colombages en bois peints en rouge basque ou vert ou gris.

Les menuiseries ouvrantes sont de préférence en bois, à carreaux de proportion verticale reprenant les partitions de petit-bois des anciennes menuiseries. Elles sont peintes en blanc ou gris ou de la même couleur que les boiseries.

Les balcons, avant-toits, contrevents, portes et portails, boiseries, … seront peints suivant les couleurs traditionnelles : rouge basque, vert foncé, bleu foncé, marron et gris.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

Toitures :

Les couvertures doivent être de couleur verte ou rouge.

Les panneaux solaires et les citernes sont intégrés à la composition architecturale et disposés de façon à en diminuer l'impact visuel.

Murs :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les matériaux, enduits et peintures devront utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

A l'alignement, la hauteur des murs de clôture est limitée à 1,20m. Ils peuvent être surmontés de grilles ornementales ou de grillages.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1 m.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ; notamment, les murs et murs bahuts y seront interdits.

LES DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LES DISPOSITIONS POUR LES AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

N 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère, notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

N 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

GENERALITES

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les espaces libres et plantations sont dimensionnées conformément aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur).

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 ci-dessus.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, persistante et mélangé.

Dans les secteurs N-2b, N-3a, N-3b, N-3d, N-4, Ne-3c, Ns-3c, Np-1, Ner-2a, Ner-2b, Ner-3a, Ner-3b, Ner-3c, Ner-4 et Ncu-3c, les réalisations d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs sont conformes aux dispositions du règlement du SPR.

AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Les aires de stationnement implantées en surface doivent être réalisées de manière à ce que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain et que soit possible facilement leur retour à l'état naturel des sols du terrain. Lorsque ces aires sont soit totalement enherbées ou réalisées en dalles ajourées et enherbées, elles seront comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie pour l'application des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

ESPACES VERTS PROTEGES

Les espaces verts protégés (EVP), 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'EVP 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 pas obstacle à la réalisation d'aménagements légers et à l'implantation de constructions et d'installations légères liées à la mise en valeur de ces espaces ou, pour les emprises publiques, à l'amélioration du cadre de vie du quartier (square, aire de jeux, etc.), dès lors que l'intégrité de l'EVP est maintenue. Les constructions sont admises à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 15 m².

ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

En application de l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont identifiés comme espaces boisés significatifs après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

N 12- STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Les dimensions des places de stationnement, doivent respecter les normes en vigueur.

SECTION 3- EQUIPEMENTS PUBLICS

N 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Eau potable :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

- **Eaux usées :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En cas d'absence de réseau public, le dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme à la règlementation en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
Le calcul du dimensionnement du bassin de rétention est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m², avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Les bassins enterrés devront être visitables et hydro curables.
Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 40 m² (bâtiments, stationnement, voirie…).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux de pluie.

- **Autres réseaux :**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

ANNEXES AU RÈGLEMENT

GLOSSAIRE

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte, ou plusieurs terrains à la voie de desserte lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

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

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications par déblai ou remblai du niveau du terrain naturel.

ALIGNEMENT

Limite du domaine public routier avec les unités foncières riveraines. (Article L112-1 du Code de la voirie routière).

ANNEXE

Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui) (CCA Marseille, 2000)

BALCON

Plate-forme du sol formant une saillie sur la façade et en surplomb du terrain naturel, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Portion de terrain dont la profondeur ou l'épaisseur est déterminée par rapport à l'alignement existant ou projeté dans laquelle il est possible de construire.

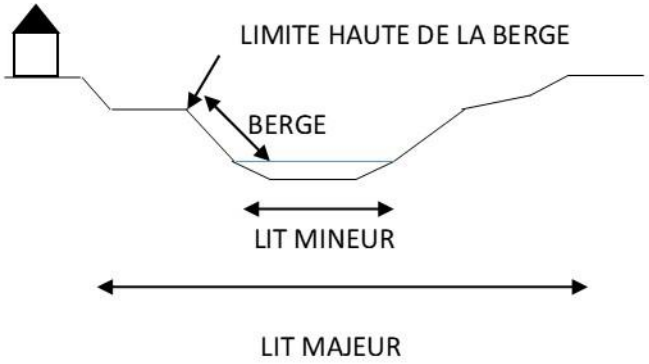
BATIMENT

Un bâtiment est un édifice présentant un espace intérieur utilisable (Hocreitère, urbanisme, Tome II, fascicule 2.8)

Bâtiment de premier rang :
Est considérée comme bâtiment de premier rang, le bâtiment principal le plus proche de la voie sur une unité foncière donnée.

BERGE

Talus incliné séparant le lit mineur du lit majeur. La limite haute de la berge est le sommet de la berge.



CONSTRUCTION

Par construction s'entend toute construction, même ne comportant pas de fondations, et en particulier la construction de bâtiments, ainsi que les ouvrages, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (Hocreitère, urbanisme Tome II, fascicule 2.8).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

COURS D'EAU PERMANENT

Un cours d'eau permanent est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

EMPLACEMENT RESERVE

Ce sont les emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU :
destinés à recevoir :- les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes)- les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels,- les installations d'intérêt général à créer ou à modifier (destinées à l'accueil des gens du voyage),- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Ainsi l'emprise au sol comprend :

Les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.

L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)

Les niveaux semi-enterrés

Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)

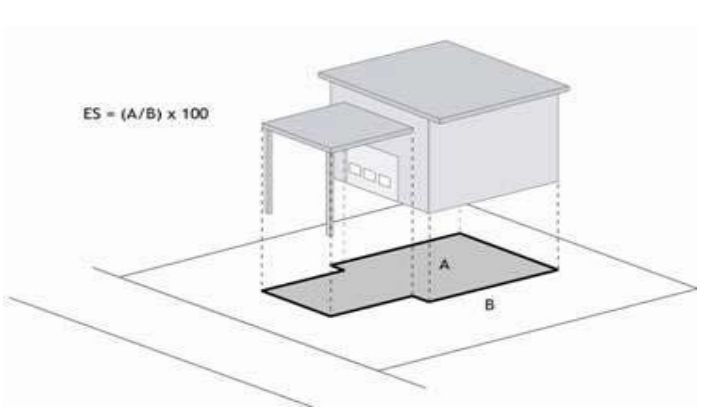
Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux

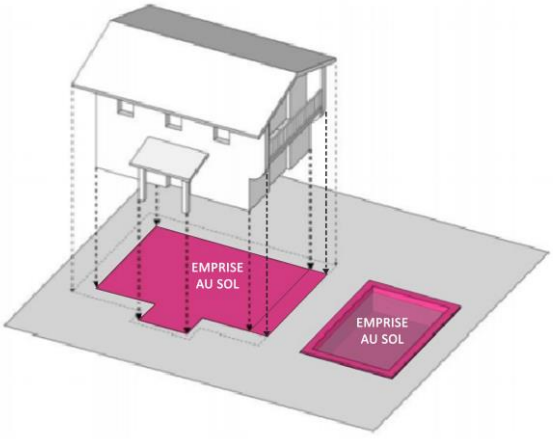
Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

Les terrasses de plain-pied,

Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol

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





ESPACE LIBRE

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L. L113-1 et suivants du CU.

Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application du Code Forestier.

ESPACE VERT PROTEGE (EVP)

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU identifie et pour lequel il édicte des règles de préservation, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale.

EXTENSION

Construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

FAÇADE

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

FAÇADE PRINCIPALE

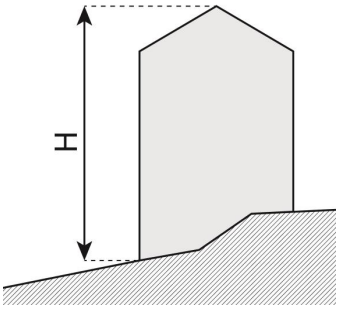
Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (la façade principale peut ainsi être sur rue ou sur cour).

FAITAGE

Pièce supérieure de la charpente d'un toit, composée généralement d'une ou plusieurs poutres de bois ou de métal auxquelles s'appuient les chevrons, et formant l'arête centrale.

HAUTEUR

La hauteur de la construction est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le point le plus haut de la construction. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de la construction, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

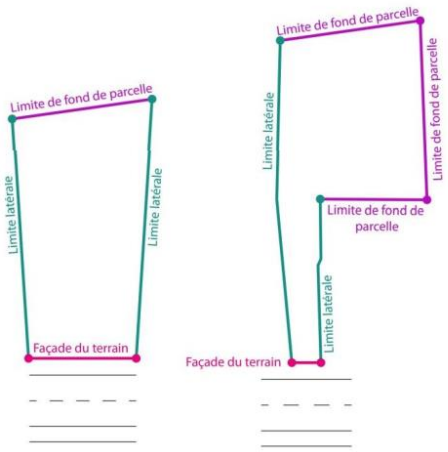


LIMITE SEPARATIVE

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

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

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



LOGEMENT DE FONCTION

Logement situé sur le site de l'activité et ayant un lien fonctionnel avec cette dernière.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Un aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur l'ensemble des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, locaux d'ordures ménagères, etc…). Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au PLU de la même manière que les constructions.

PIGNON

Façade supportant une panne faîtière.

RECUL

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et les emprises publiques ou voies*.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et les limites séparatives.

TERRAIN

Le terrain est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant. Il peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. (Modification simplifiée n°3) L'application de l'ensemble des règles se regarde sur l'assiette foncière du projet avant toute cession effective (acte authentique), même dans le cas d'un emplacement réservé.

TERRAIN NATUREL

C'est le terrain tel qu'il existe, à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet. C'est le terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Passage permettant la desserte d'au moins deux unités foncières.

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

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

VOIE PRIVEE OU D'USAGE PUBLIC

Voie établie sur des fonds privés et ouverte à la circulation générale.

VOIE PUBLIQUE

Voie appartenant au domaine public.