Communauté D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

EUSKAL HIRIGUNE Elkargoa

Règlement d'urbanisme

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision POS en PLU	04-07-2002	16-12-2005	28-07-2006
Modification n°1	/	/	03-07-2009
Modification n°2	/	/	23-07-2010
Modification n°3	/	/	23-07-2010
Modification n°4	/	/	25-02-2011
Modification n°5	/	/	22-07-2011
Modification n°6	/	/	21-10-2011
Modification n°7	/	/	20-07-2012
Révision simplifiée n°1	19-02-2010	/	25-02-2011
Révision simplifiée n°2		/	20-07-2012
Modification n°8	/	/	31-05-2013
Modification n°9			23-09-2017

Vu pour être annexé à la délibération communautaire en date du ……

Le vice-président,

Pascal JOCOU

erea-conseil

39 rue Furtado,
33800 BORDEAUX
tél. : 05 56 31 46 46
fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr
internet : www.erea-conseil.fr

S O M M A I R E

PREAMBULE - RAPPEL DE LA REGLEMENTATION GENERALE 4

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 17

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 23

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 25

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 41

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 55

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 73

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 89

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 105

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR 117

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY 123

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 133

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 135

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy 147

CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy 157

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 161

CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 163

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 173

CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 175

CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NK 187

CHAPITRE 16 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncu 199

CHAPITRE 17 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ner 209

❑ ❑ ❑

PRÉAMBULE

RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION GENERALE

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

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

- les constructions,
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les démolitions,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Parmi les constructions, on distingue celles qui sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration (article R. 431-20).

Conformément au nouvel article 5 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, complété par la loi n°92-654 du 13 juillet 1992, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être notifiée au pétitionnaire avant la clôture de l'enquête publique prévue.

Le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception par l'autorisé compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (article R. 423-32).

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

2 - LE TERRAIN

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

2.1. Unités foncières

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

2.1.1. Limites séparatives latérales

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

2.1.2. Limites séparatives arrières

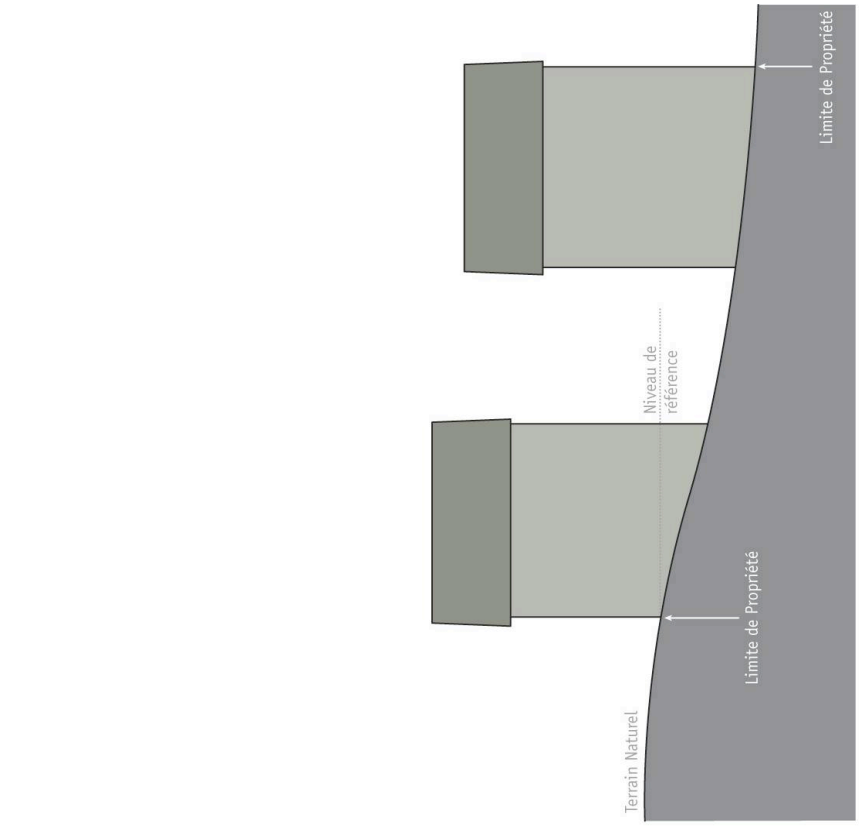
RAPPEL : En matière d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'accord du voisin fourni par le demandeur ne le dispense pas du respect des règles édictées et ne légalise pas une dérogation.

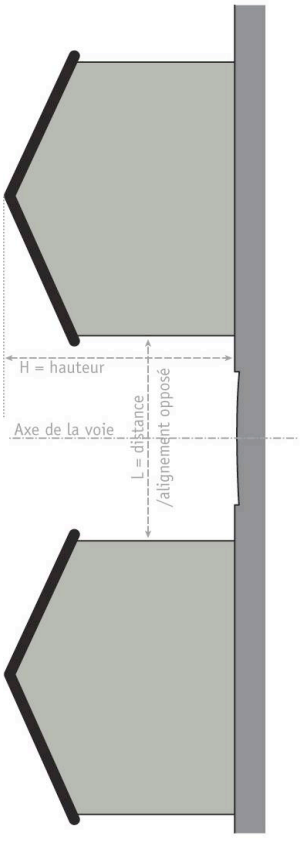
2.2. Niveau de référence

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence est celui du fonds le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du P.L.U. (arrêt SCI Villa Bellevue du Conseil d'Etat en date du 9 septembre 1990). *Voir schéma page suivante*

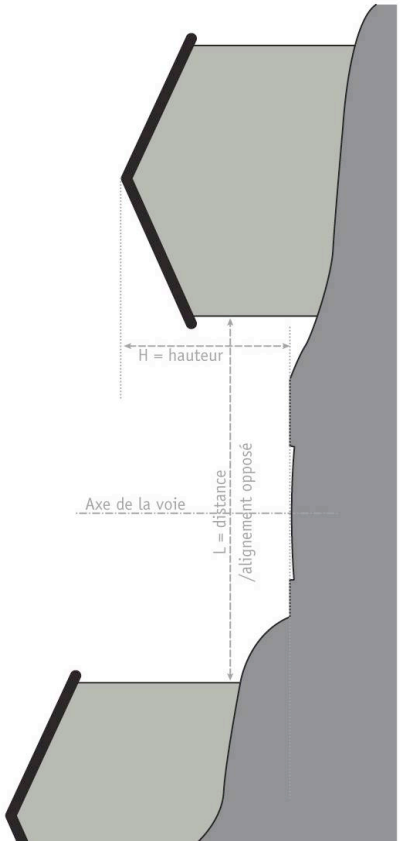
Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospects.

SCHÉMAS NIVEAUX DE RÉFÉRENCE





Prospect - Distance Depuis Voies Publiques
Zones Ua, Ub, Uc, Ud : H<ou=L



Prospect - Distance Depuis Voies Publiques
Zones NB, NC, ND : H<ou=L

Avec H mesuré depuis à partir du niveau de l'axe de la voie

2.3. Évacuation des déblais, traitement et valorisation des déchets de chantier

RAPPEL : Au titre du Code de l'Environnement, toute opération d'aménagement et de construction soumise à autorisation devra préciser l'importance, la nature et la destination des déblais et déchets de chantier de terrassement, de démolition ou de construction. Le mode d'élimination de ceux-ci devra être conforme aux dispositions des lois et règlements en vigueur[1], notamment en ce qui concerne leur tri sélectif et leur valorisation.

3 - LES DIVISIONS FONCIERES

Les articles L.315-1 à L.315-9 et R.315-1 à R.315-61 du code de l'urbanisme, relatifs aux lotissements et divisions de propriété sont abrogés à compter du 1er octobre 2007 par décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, art.13.
La division n'est contrôlée au titre de la réglementation des lotissements que si elle s'effectue en vue de l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments.

3.1. Lotissements

Le décret du 5 janvier 2007, réformant le droit de l'urbanisme, a introduit le « permis d'aménager » ou le régime de « déclaration préalable » aux lotissements. Les lotissements sont désormais définis en application des articles L.442-1 à L.442-3 et R.442-1 et R.442-2 du code de l'urbanisme

Les documents concernant les lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à des articles L.442-10 et L.442-11 du Code de l'Urbanisme, mais les modifications doivent être compatibles avec les dispositions du présent règlement.

3.2. Partages successoraux

La réforme de 2007 visée ci-dessus fait entrer dans le droit commun du lotissement les partages successoraux et met fin au principe d'exception des 4 lots.

4 - LES HABITATIONS

La construction sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, accolés ou non, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet ou non d'une division en propriété ou en jouissance est considérée comme groupe de bâtiments.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R.111-31, R.111-32, R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

La construction de piscines particulières peut être assimilée à une opération d'aménagement de bâtiments existants, dans la mesure où elle s'intègre aux abords immédiats.

5. EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de l'unité foncière, non compris les cessions gratuites éventuelles

1 - Loi du 15 juillet 1975, modifiée par celle du 13/07/92 et leurs décrets et circulaires d'application respectifs en particulier celle du 28/04/98.
- Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, approuvé le 18/11/96.
- Le règlement sanitaire départemental.

Définition : Le coefficient d'emprise au sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Il est réglementé par l'article 9.

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

a) débords de toiture, pergolas, marquises, auvents et les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre cinquante.

b) sous-sol des constructions.

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

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

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

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

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

6.2. Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer

Des terrains peuvent être classés par le plan d'occupation des sols comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont alors soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-23 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

6.3. Sites remarquables - Plantations d'alignement

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques au titre des articles L. 123-1, 7ème alinéa, et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme comme *« sites remarquables, plantations d'alignement »*, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

6.4. Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux **emprises publiques** existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments, etc...).

Elles ont pour objet :

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

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les constructions et ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES

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

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

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire, à savoir le Conseil Général pour les routes départementales, et les Services Techniques Municipaux pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique relevant de l'autorité municipale.

7.2. Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Une construction peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir paragraphe 7-1).

7.3. Les raccordements de voirie à la voie publique, la création d'entrées charretières ainsi que la remise en état des lieux (revêtements de chaussées et trottoirs, plantations, éclairage public, etc.), incombent en totalité au bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager. Ces travaux doivent être réalisés selon les directives et sous le contrôle du service compétent (voir paragraphe 7-1).

7.4. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil[2.]

8 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

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

Les articles 4 du règlement du P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles complémentaires, notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales.

9 - RESEAUX D'ELECTRICITE ET TELEPHONE

Il est convenu d'appeler :

- **Extension** : La construction d'une ligne nouvelle.

2 Article 682 – Loi n° 67-1253 du 30-12-1967.
Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle, commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissements, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut causer.

- **Renforcement** : La modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports, à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature de l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

- **Branchement** : La construction d'un ouvrage de première catégorie (tension inférieure à 1 000 V) destiné à alimenter un abonné et situé à l'extérieure de la propriété.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories (c'est-à-dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV). Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (tension supérieure à 50 KV), le P.L.U. peut déterminer les couloirs affectés aux lignes ainsi que les emplacements des pylônes.

Pour les installations liées aux réseaux de téléphone mobile : Les installations, équipements et constructions liés et nécessaires au fonctionnement des réseaux de téléphonie mobile, en particulier les pylônes supportant émetteurs et relais devront obligatoirement prévoir des mesures et dispositifs spéciaux de camouflage destinés à en limiter l'impact sur l'environnement.

10 - AMENAGEMENTS GENERAUX

Les projets de construction devront obligatoirement prévoir un emplacement réservé sur leur terrain d'assiette dans le cas où les ouvrages suivants ne pourraient être disposés ailleurs et où le niveau d'équipement du secteur l'exigerait :

- Poste de relèvement des eaux usées.

- Poste de transformation électrique. Ce dernier doit être prévu de préférence au rez-de-chaussée ou en sous-sol des bâtiments. Dans le cas où cela nécessiterait l'installation ou la construction d'un local nouveau, il devra faire l'objet de mesures particulières destinées à en assurer l'intégration dans les paysages et l'environnement. Ces mesures pourront porter en particulier sur : l'architecture, les plantations et la végétation, les modes de camouflage.

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

11 - PROTECTION DES PAYSAGES, DES SITES ARCHEOLOGIQUES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

12 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

- Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs, culturel, etc.).

- Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt collectif :

  * Elle doit avoir une fonction collective,
  * La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
  * Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

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

13 - DOMMAGES DUS AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES

« Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions » (article L. 112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation).

14 - HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du Code de l'Urbanisme les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme).

15 - EQUIPEMENTS COMMUNS DES CAMPINGS

Il s'agit notamment :

- Du pavillon d'administration.
- Des installations communes et abris des installations sanitaires fixes.
- Du bureau d'accueil.
- Du lieu de rencontre et d'animation.
- De la salle de réunion commune.
- De la piscine, ses annexes éventuelles et locaux techniques.

- Des espaces ludiques et installations de jeux collectifs.

16 - DEMOLITION

Les démolitions des constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

En application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme, la municipalité a délibéré en ce sens le 14 décembre 2007.

17 - CLOTURE

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située….dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal …..a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

En application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la municipalité a délibéré en ce sens le 14 décembre 2007.

❑ ❑ ❑

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-JEAN-DE-LUZ**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants et R.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées aux annexes 7a et 7b du plan.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- Les périmètres sensibles.
- Les zones d'aménagement différé.
- Le droit de préemption urbain.
- Les zones de préemption départementales.

c) La loi dite « Littoral » : loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (articles 146 du Code de l'Urbanisme).

d) La loi dite « Paysages » : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

e) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.

f) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.

- Selon l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, *« lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir »*.

- Les lotissements ayant conservé leur règlement propre sont portés dans le dossier des annexes, n° 7d, *« la liste des lotissements »*.

g) La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU), la loi Urbanisme et Habitat (U.H) du 2 juillet 2003 et la loi portant Engagement National pour le Logement du 30 juin 2006

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. Les zones urbaines « U » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA + secteurs UAa, UAb, UAc et UAi.
- Chapitre II. : Zone UB + secteurs UBa, UBb, UBc, UBh et UBi.
- Chapitre III. : Zone UC + secteurs UCa, UCb (et sous-secteurs UCb1 et UCb2) , UCi et UCz (sous-secteurs UCz1, UCz2, UCz3et UCz4).
- Chapitre IV. : Zone UD + secteur Uda et secteur UDb.
- Chapitre V. : Zone UE + secteurs UEz (sous-secteurs UEz1 et UEz2) et UEi.
- Chapitre VI. : Zone UH + secteurs UHa et UHl.
- Chapitre VII. : Zone UR.
- Chapitre VIII. : Zone UY + secteurs UYa et UYb.

2. Les zones à urbaniser « AU » (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

Ces zones sont :

- Chapitre IX. : Zone 1AU + secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUh.
- Chapitre X. : Zone 1AUy.
- Chapitre XI. : Zone 2AUy.

3. Les zones agricoles « A » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre XII. : Zone A.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre XIII. : Zone N + secteurs Na, Ne, Ng, Nh, Ni, Nm, Np et Ns.
- Chapitre XIV. : Zone Nk.
- Chapitre XV. : Zone Ncu
- Chapitre XVI. : Zone Ner

Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes des secteurs soumis à des nuisances de bruit, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département des Pyrénées-Atlantiques, selon l'arrêté préfectoral du 9 juin 1999, sont reportées sur le document graphique.

Il détermine également :

- **Des emplacements réservés :**
  Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le respect des objectifs de mixité sociale[3] et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain.

  Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques figurant dans les annexes au présent dossier : plans 5.e et 5.f de ce même dossier.

- **Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :**
  Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-2 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre a conservation, la protection ou la création des boisements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

  Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques de zonage.

- **Des plantations et éléments à mettre en valeur** (en application des articles L. 123-1-5-7° et R. 123-11-h).

- **Des secteurs à plan de masse** qui définissent des règles spéciales d'implantation, conformément aux dispositions de l'article R. 123-12-4 du Code de l'Urbanisme.

[3] Notons toutefois que, conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, cette dernière disposition n'est utilisable que dans les zones urbaines.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. **Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.**

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol.

- La configuration des terrains.

- Le caractère des constructions avoisinantes.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

❑ ❑ ❑

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone urbaine, qui recouvre les parties agglomérées à forte densité, est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, hébergements hôteliers, commerces, bureaux, services, équipements et ouvrages publics.

Y ont été délimités les secteurs UAa, UAb, UAc et UAi, dans lesquels certaines règles sont différentes, en particulier celle des hauteurs :

*- Le **secteur UAa** recouvre la "Vieille Ville" qui possède un caractère architectural très marqué. Son règlement a pour objet de maintenir ce caractère qui contribue largement à l'attrait de la ville.*

*- Le **secteur UAb** concerne le quartier "du Lac".*

*- Le **secteur UAc** concerne le front de mer sur le boulevard Thiers.*

*- Le **secteur UAi** concerne une partie du quartier Fargeot situé en zone inondable de la Nivelle, classée en bleu (bleu clair) dans le Plan de Prévention des Risques Naturelle (P.P.R.N.) de la Nivelle et de ses affluents dont les dispositions réglementaires lui sont directement applicables (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques").*

*Enfin, pour **l'îlot « Les Érables »**, afin de permettre une insertion plus fine des projets dans un contexte urbain de qualité, l'aménagement est régi par un « plan masse », en annexe du présent chapitre, précisant de manière spécifique les règles d'implantation et de volumétrie des différents bâtiments susceptibles d'être construits sur le site, conformément aux dispositions de l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.*

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

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

En application de l'article R.123-11-h du code de l'urbanisme, sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de hautes tiges existantes protégés et figurés au plan par le symbole sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage d'habitation à condition que 30 % du programme soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) dès lors que le projet porte sur plus de 10 logements ou sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m². La proportion des PLS sera limitée à 20 % de la production des logements locatifs sociaux de l'opération.

b) Dans le secteur UAi, les constructions, à condition de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturelle (P.P.R.N.) de la Nivelle et de ses affluents (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques").

c) Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

f) 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 aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

g) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics de toute nature ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

h) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement urbain en général.

i) Dans l'îlot *« Les Érables »*, les constructions nouvelles devront respecter les indications du *« **plan masse** »*, en annexe du présent chapitre.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

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

Conformément aux dispositions du paragraphe 7-2 du préambule, les accès directs des véhicules aux constructions et propriétés bordant la RD.810 sont interdits, dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.

2. VOIRIE

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

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

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

4. EMPLACEMENTS SPECIFIQUES

Des emplacements spécifiques adaptés à leurs fonctions et conformes aux règlements et normes qui leur sont applicables doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Les constructions sont implantées à l'alignement.

2. Une implantation différente est toutefois imposée :

- Sur le boulevard Thiers, à hauteur de la résidence "IBAIA", la marge de reculement est fixée à 38 m.
- Sur la rue Mazarin, la marge de reculement est fixée à 5 m.
- À l'angle de la promenade Jacques Thibault et de la rue Sopite, la marge de reculement est fixée à 25 m (résidence des "Trois Couronnes").
- Sur la rue Saint-Jacques, une marge de reculement est fixée à 10 m, pour les numéros 11, 13 et 15.
- Sur la rue Chauvin-Dragon, la marge de reculement est fixée à 2 m, entre les numéros 11 et 19.

3. Une implantation différente des deux premiers paragraphes peut toutefois être acceptée :

- Si elle contribue à une meilleure architecture.
- Dans le cadre de l'aménagement de "l'îlot Les Erables" : sur la rue d'Elissagaray pour dégager un espace vert et préserver les vues, pour reprendre des alignements existants et mettre en valeur des éléments d'architecture à préserver.
- Si elle permet de sauvegarder des arbres ou des plantations présentant un intérêt particulier, ou apparaît encore nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

- Pour les constructions et travaux d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers des réseaux.

- Si des considérations techniques le justifient.

4. Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées, à condition :

- De ne pas être réalisées à moins de 5 m au-dessus du trottoir, cette disposition ne s'appliquant pas :

  * Dans le cas d'un encorbellement de 0,20 m maximum.
  * Dans le cas où un immeuble surplombe une partie du domaine public non accessible aux véhicules à 4 roues.

- De ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public. Cette dernière disposition étant limitée à 0,30 m par niveau pour les encorbellements.

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

5. Dispositions particulières à l'îlot *« Les Érables »*

Dans l'îlot *« Les Érables »*, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article, à l'exception de celles de l'alinéa 4 ci-dessus concernant les saillies sur le domaine public qui devront être respectées.

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

1. Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement sur le domaine public ou de la marge de reculement mentionnée à l'article UA 6

a) Limites séparatives latérales ne constituant pas une limite de zones :

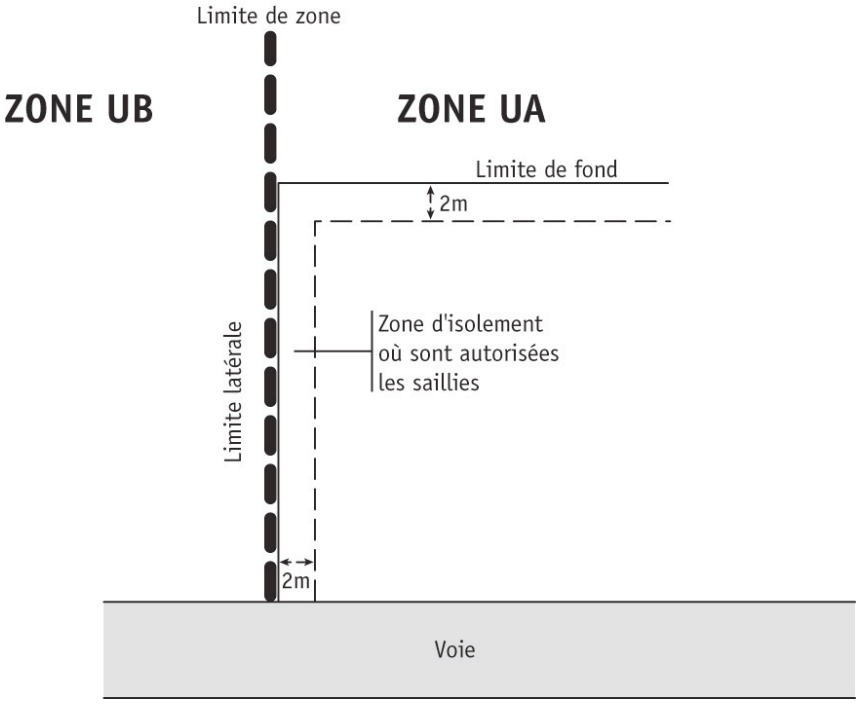
Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

Toutefois, des interruptions de façades peuvent être acceptées lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10 m ou lorsqu'il existe des servitudes anciennes. Les constructions doivent alors s'implanter d'un côté sur la limite séparative latérale et de l'autre côté sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à 2 m.

b) Limites séparatives de fond n'aboutissant pas aux voies ou emprises publiques et limites séparatives latérales constituant une limite de zone :

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone, d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

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



2. Au-delà de la bande de 17 m

Les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives ou au moins à 2 m de celles-ci, conformément aux dispositions prévues au paragraphe 1b ci-dessus.

3. Toutefois, une implantation différente de celle prévue par les paragraphes 1b (2ème alinéa) et 2 ci-dessus peut être acceptée si elle contribue à une meilleure architecture, pour permettre d'adosser la construction projetée contre la façade aveugle d'un bâtiment voisin en bon état, implanté sur limite. Cependant, cette construction :

- Ne devra pas dépasser le gabarit de ce bâtiment.
- Devra respecter les règles d'implantation par rapport aux autres limites.

3. Dispositions particulières à l'îlot *« Les Érables »*

Dans l'îlot *« Les Érables »,* les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

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

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

2. Dans l'îlot *« Les Érables »,* les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Aucun calcul de hauteur relative ne vient réglementer la hauteur des constructions en zone UA, qui, pour être autorisée devra être justifié par un plan d'épannelage fourni par le pétitionnaire dans la demande de permis de construire et sous réserve de l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

b) Par rapport aux limites séparatives

Au-delà de la bande des 17 m mentionnée dans l'article UA 7, la hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

- Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

c) Par rapport aux limites séparatives arrières

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 m, soit H < ou = D + 3 m.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

Toutefois, une hauteur différente de celle prévue par les paragraphes b et c ci-dessus peut être acceptée si elle contribue à une meilleure architecture, pour permettre d'adosser la construction projetée contre la façade aveugle d'un bâtiment voisin en bon état, implanté sur limite. Cependant, cette construction :

- Ne devra pas dépasser le gabarit de ce bâtiment.
- Devra respecter les règles de hauteur par rapport aux autres limites.

2. NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l’immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

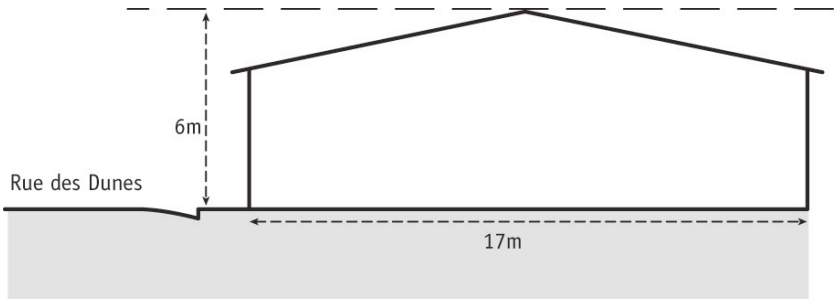
b) Le nombre de niveaux autorisés

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles :

- Dans la **zone UA proprement dite :** la hauteur d’une construction ne peut excéder **4 niveaux superposés maximum** (rez-de-chaussée + 3 étages).

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

- Dans le **secteur UAb :** 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages). Cependant, la hauteur des constructions le long de la rue "des Dunes", mesurée à partir du trottoir jusqu’au sommet du bâtiment, cheminées exclues, ne peut excéder 6 m dans la bande de 17 m à compter de l’alignement. **(CROQUIS)**



- Dans le **secteur UAc :** 9 niveaux superposés maximum. La hauteur des constructions mesurée à partir du trottoir jusqu’au sommet du bâtiment, cheminées exclues, ne peut excéder 29,50 m.

- Dans le **secteur UAi :** 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages).

c) Toutefois :

Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

En outre, un **dépassement** de un ou deux niveaux peut être accepté ou imposé au voisinage des immeubles en bon état existant à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur excède celle autorisée, à condition qu’il contribue à une meilleure architecture et qu’il n'excède pas :

- Deux niveaux sur une largeur maximale de façade de 20 m à partir d’un immeuble de 7 niveaux ou plus (6 niveaux ou plus dans le **secteur UAb**), puis un niveau sur une largeur supplémentaire de 20 m.

- Un niveau sur une largeur maximale de façade de 20 m à partir d’un immeuble de 6 niveaux (5 niveaux dans le **secteur UAb**).

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES A L'ILOT « LES ERABLES »,

Dans l'îlot *« Les Érables »,* les constructions devront respecter les hauteurs définies au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

Les cotes indiquées sont des hauteurs au faîtage calculées à partir du sol avant travaux.

4. ~~3.~~ CLÔTURES

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux traditionnels du centre ancien.

Si un projet de construction nécessite la destruction d'un édifice, l'autorisation de démolition ne pourra être accordée qu'après un sondage réalisé selon les directives et **sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France et des services techniques de la ville**, prouvant qu'une façade ancienne et de qualité n'est pas totalement ou en partie masquée par des enduits, décors ou revêtements plus récents. Les façades ainsi découvertes doivent être intégrées au nouveau projet.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles en vue de la construction d'un immeuble, les divisions de l'ancien parcellaire doivent être marquées en façade.

3. PROPORTION DES FACADES – VITRINES COMMERCIALES

a) Proportions générales, éléments d'architecture et de décor :

- Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

- Les façades des boutiques ne doivent occuper que le rez-de-chaussée de l'ensemble de l'immeuble, soit un maximum de trois mètres de hauteur. Dans le cas d'une maison en colombages, leur emprise doit s'arrêter à la sablière basse du 1er étage.

- Le mur de façade, dont le commerçant a le droit de disposer, ne peut être qu'en pierre ou en enduit blanc. Il ne peut donner lieu à l'installation d'une vitrine. La vitrine doit être placée à 15 cm en arrière de l'alignement.

b) Matériaux en façade :

- Les enduits doivent être jetés ou lissés à la truelle et grattés avant séchage complet, à l'exclusion de toute mise en œuvre.

- Les enduits ne peuvent être en saillie sur le nu des éléments en pierre ou en bois tels que colombages, encadrement ou chaîne d'angle.

- Les encadrements de fenêtre et linteaux doivent être apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre taillée et appareillée.

- Sont interdits en façade :

  * L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc…

  * Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.

  * Le recours à des matériaux différents pour les soubassements de plus de 0,40 m et pour les tympans en pignon.

c) Traitement des façades :

- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

- Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron, éventuellement bleu foncé dit « luzien » défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

- Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

d) Dispositions particulières, rue Garat (Cf. zoom sur le plan zonage) :

En **secteur UAa**, en bordure de la portion de la rue Garat, délimitée au document graphique, il doit être réalisé un passage piéton sous arcades d'au moins 2,50 m de large à partir de l'alignement de la voie.

Ces dispositions d'ordre général s'appliquent au bâti caractéristique de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles pourront éventuellement faire l'objet d'adaptations ponctuelles si elles sont justifiées par une typologie architecturale différente, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Les toitures doivent exclure les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les sheds sont interdits.

- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Toutes les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones), soumises ou non à autorisation, ainsi que les capteurs solaires, doivent être implantés en retrait des façades. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

En **secteur UAa**, la mise en œuvre de couverture en tuiles canal traditionnelles de terre cuite reste préconisée pour toutes les opérations de construction neuve et de réfection. L'Architecte des bâtiments de France se prononcera au cas par cas, et selon l'intérêt du bâtiment sur le caractère obligatoire de l'emploi de véritables tuiles canal. **Dans le reste de la zone**, les couvertures en tuiles canal ou similaire sont autorisées.

Ces dispositions d'ordre général s'appliquent au bâti caractéristique de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles pourront éventuellement faire l'objet d'adaptations ponctuelles si elles sont justifiées par une typologie architecturale différente, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. En outre, elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

5. TRAVAUX DE RAVALEMENT

D'une manière générale sur l'ensemble de la zone et en particulier à l'intérieur du périmètre "vieille ville", les encadrements des baies (portes et fenêtres) les linteaux (ainsi que les colombages) des bâtiments doivent obligatoirement être maintenus ou rendus apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre dès lors que leur nature et leurs dispositions constructives les rendent propres à cette opération.

Les opérations de ravalement sont des occasions privilégiées de restituer l'authenticité et le caractère architectural des bâtiments que le temps à fait disparaître ou amoindri.

6. BANNES, STORES, GRILLES ET RIDEAUX

Le contrôle sur le bâti (permis de construire ou simple déclaration de travaux selon l'importance) doit être prolongé par une action sur les éléments qui accompagnent l'architecture, c'est-à-dire en particuliers les bannes, stores, enseignes, grille et rideaux. Leur nombre et leur diversité peuvent en effet, si l'on n'y prend garde, transformer profondément le visage d'une rue, d'un quartier et donc celui de la ville toute entière.

L'installation des bannes, stores et enseignes est soumise à autorisation préalable éventuellement après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

a) Bannes et stores

- À défaut défaut d'obstacles techniques majeurs, le store et son mécanisme doivent épouser la forme droite ou courbe du linteau de la baie, et être placés dans l'encadrement des ouvertures qu'ils équipent.

- La saillie du store et de son mécanisme en position fermée ne doit pas excéder 0,15 m.

- La hauteur entre la partie inférieure du store en position ouverte et le sol situé à l'aplomb ne doit pas être inférieure à 2,50 m.

- Leur emprise en position ouverte ne doit pas excéder la distance entre la façade et le bord du caniveau pour les rues piétonnes. Pour les autres rues, cette emprise ne pourra excéder la largeur du trottoir et en aucun cas constituer une gêne ou un danger pour la circulation des véhicules et des personnes.

- Les toiles rayées sont exclues. Elles doivent être unies, de préférence dans un ton clair non agressif. Toutefois, une ou plusieurs bandes de couleur différente (s'harmonisant avec le fond) peuvent être autorisées afin de rompre l'unité du fond et personnaliser ainsi la toile.

b) Enseignes

Les enseignes, quel que soit leur type, doivent être conçues, réalisées et mises en œuvre conformément aux dispositions du "Règlement relatif à la publicité, enseignes et pré-enseignes" en vigueur sur la commune [4].

c) Grilles et rideaux de protection et de sécurité

Les rideaux et grilles de protection des façades commerciales devront être installés à l'intérieur de l'immeuble et en arrière de la vitrine. De même, les caissons de ces dispositifs ne devront comporter aucune saillie sur le domaine public. Des dispositions différentes pourront être acceptées dans des cas particuliers dûment justifiés, notamment pour des motifs d'ordre technique et sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans ce cas, des mesures particulières (types et formes de rideaux ou grilles, couleurs…) seront exigées pour assurer leur intégration et leur harmonie à l'ensemble de la façade de l'immeuble.

7. INSERTION DES CONSTRUCTIONS EN SITE URBAIN

Lors de la réalisation de nouvelles constructions en site urbain, placées en mitoyenneté, le concepteur devra présenter un schéma explicatif et une note descriptive précisant les choix architecturaux, le mode d'insertion de la construction avec les propriétés avoisinantes.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

NORMES

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

4 Règlement approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 24 du 03.12.1987 et circulaire d'application du 25.03.1993.

b) Nombre de places de stationnement automobile

Habitations	**1,5** place par logement.
Activités de service et de bureaux	Une place pour **25 m²** de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Établissements commerciaux	- Une place pour **25 m²** de plancher de surface de vente. - Cas particulier des livraisons : au-delà de **100 m²** de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m^2.
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Établissements de santé	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Unités de production et de stockage	- Une place pour **80 m²** de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production. - Une place pour **200 m²** de plancher, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m^2 de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de plancher, avec un minimum de 25 m^2.
Établissements d'enseignement	- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. - Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe. - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 2 à 3 m^2 par classe dans le centre ville.
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

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

c) Disposition pour non-réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions, outre les dispositions financières précisées à l'alinéa ci-dessous, par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 m.

d) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 421.3 et R. 111.4 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

e) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction. Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places. Le nombre minimal de places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

f) Stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

g) Stationnement des voitures d'enfants

Dans les opération d'immeubles collectifs d'habitation, le stationnement des voitures d'enfants doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

h) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus 200 m^2 doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

3. Les arbres remarquables répertoriés sur les plans sous le symbole sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

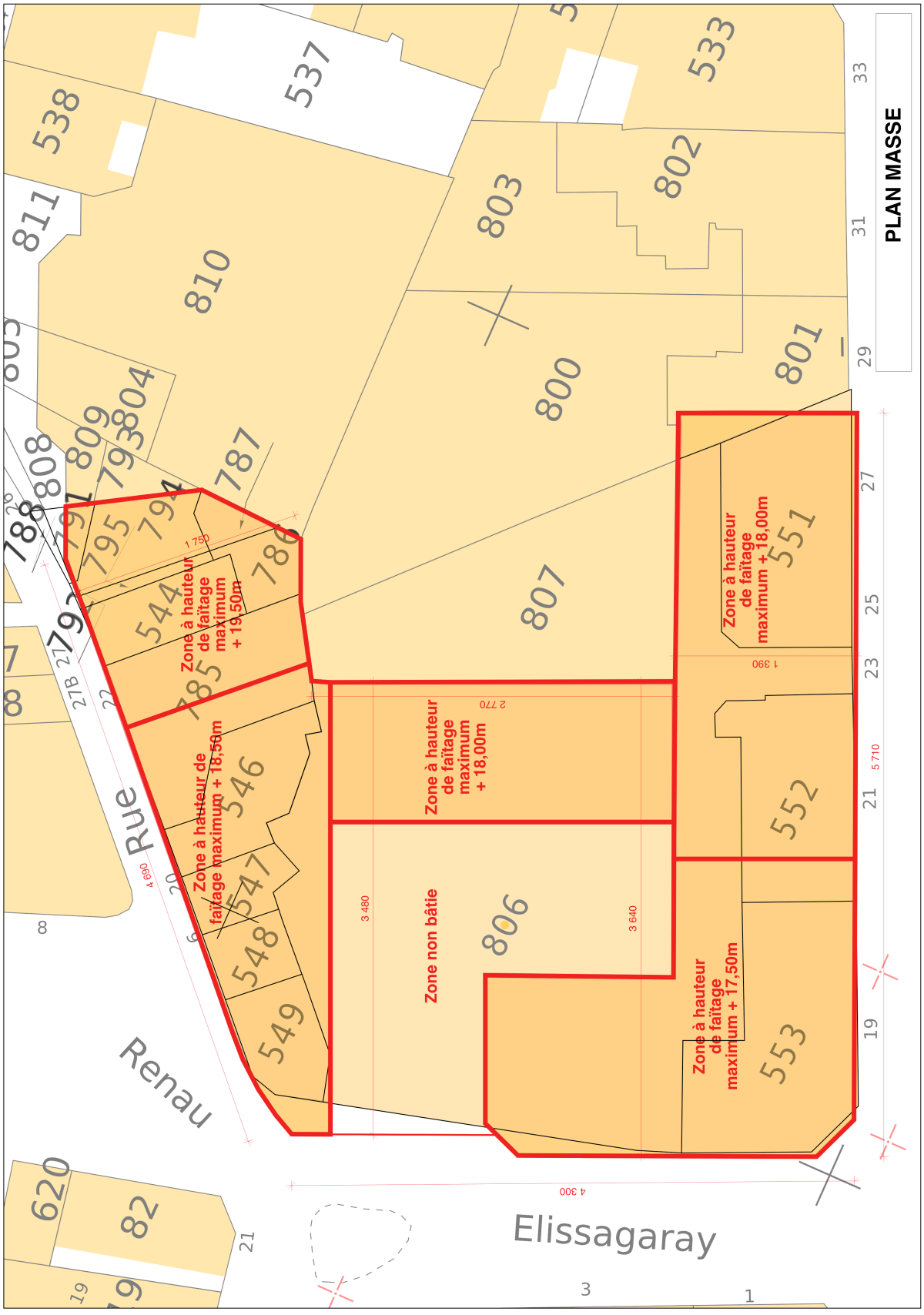
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

Plan masse applicable sur l'îlot « Les Érables »

destiné à gérer les prescriptions d'implantations se substituant à celles des articles UA 6, UA 7 et UA 8 et les prescriptions de hauteur se substituant à celles de l'article UA 10



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

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

*En outre, **cinq secteurs** ont été délimités :*

*- Le **secteur UBa**, recouvrant plusieurs ensembles de petits collectifs dont la hauteur y est limitée par rapport au reste de la zone.*

*- Le **secteur UBb**, correspondant au site de Iratzéa, dévolu à une opération communale de logements, destinée à produire des logements à un prix abordable que ce soit sous forme d'accession à propriété ou destiné à la location sociale, tout en s'attachant à une variété dans la forme des logements, de la maison individuelle groupée aux petits collectifs.*

*- Le **secteur UBc**, s'appliquant au site de Trikaldi, également consacré à une opération publique de mixité du logement appliquant des règles de hauteur spécifiques.*

*- Le **secteur UBh**, recouvrant un site à Urtaburu, à l'Ouest du quartier d'Ametzague, dédié aux constructions à vocation hôtelière, les établissements d'accueil des personnes âgées et les services.*

*- Le **secteur UBi**, recouvrant le quartier d'Urdazuri situé en zone inondable de la Nivelle classée en bleu (bleu clair) dans le Plan de Prévention des Risques Naturelle (P.P.R.N.) de la Nivelle et de ses affluents dont les dispositions réglementaires lui sont directement applicables (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques").*

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

e) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins des habitants et usagers.

f) Dans le **secteur UBh** sont interdites les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux centres d'hébergement moyen et long séjour des personnes âgées et au commerce.

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

En application de l'article R.123-11-h du code de l'urbanisme, sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de hautes tiges existantes protégés et figurés au plan par le symbole sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage d'habitation à condition que 30 % du programme soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) dès lors que le projet porte sur plus de 10 logements ou sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m². La proportion des PLS sera limitée à 20 % de la production des logements locatifs sociaux de l'opération.

b) Dans le **secteur UBi,** les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturelle (P.P.R.N.) de la Nivelle et de ses affluents (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques").

c) Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

f) 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 aux constructions et aux

parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

g) 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, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

h) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement urbain en général.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

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

Conformément aux dispositions du paragraphe 7-2 du préambule, les accès directs des véhicules aux constructions et propriétés bordant la RD 810 sont interdits, dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.

2. VOIRIE

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U.. Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques et la conformité du dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Plus particulièrement, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de lotissement, de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations d'aménagement, telles que lotissements et Z.A.C., et de construction, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 m², doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

4. EMPLACEMENTS SPECIFIQUES

Des emplacements spécifiques adaptés à leurs fonctions et conformes aux règlements et normes qui leur sont applicables doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques en appui de l'étude de levée du L.111-1-4 (annexe n°1a du PLU), toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** à partir de **l'alignement** actuel ou projeté des emprises et voies ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient publiques ou privées, **si la plateforme de la voie a une largeur supérieure à 10 mètres** (à l'exception de l'autoroute A 63).

- De **10 mètres** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

- En bordure de **l'autoroute A 63**, cette distance est portée à :
  * 50 m par rapport à l'axe, pour les constructions à usage d'habitation, hôtel et restaurant,
  * 40 m par rapport à l'axe, pour les autres destinations.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

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

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées. Dans le **secteur UBc**, ces constructions et installations sont autorisées dans la marge de reculement indiquée sur les documents graphiques.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

- Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

2. NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

b) Le nombre de niveaux autorisés

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles :

- Dans la **zone UB proprement dite** et le **secteur UBi :** la hauteur d'une construction ne peut excéder **4 niveaux superposés maximum** (rez-de-chaussée + 3 étages).

- Dans le **secteur UBa** : 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages).

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

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

- Dans le **secteur UBh:** 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages).

c) Toutefois :

Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

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

3. CLÔTURES

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des

nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux locaux ou s'inspirant fortement de celui-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple).

3. PROPORTION DES FACADES

a) Proportions générales, éléments d'architecture et de décor :

Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Matériaux en façade :

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits et les bardages et colombages en bois naturels ou peints.

- Sont interdits en façade :

  * L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc…

  * Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.

c) Traitement des façades :

- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

- Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

- Afin de garantir le maintien de l'homogénéité architecturale des bâtiments collectifs existants, à l'occasion de fermetures ponctuelles de balcons et loggias, la réalisation préalable d'un plan d'ensemble des façades concernées est obligatoire. Ce plan qui devra être conçu par un homme de l'art, en harmonie avec l'aspect architectural du bâtiment et

avec les matériaux et les couleurs existants, sera soumis à l'approbation des autorités et services compétents.

- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron, éventuellement bleu foncé dit « luzien » défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

- Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Les toitures doivent exclure les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les sheds sont interdits.

- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones), ainsi que les capteurs solaires, doivent être implantés en retrait des façades. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

La mise en œuvre de couverture en tuiles canal ou similaire est obligatoire pour toutes les opérations de construction neuve et de réfection. Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment.

5. INSERTION DES CONSTRUCTIONS EN SITE URBAIN

Lors de la réalisation de nouvelles constructions en site urbain, placées en mitoyenneté, le concepteur devra présenter un schéma explicatif et une note descriptive précisant les choix architecturaux, le mode d'insertion de la construction avec les propriétés avoisinantes.

6. CLÔTURE

La clôture sur voie et emprise publique est constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètres surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous

les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, …).

- Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.

7. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

8. DANS LE SECTEUR UBb

Les projets d'architecture respecteront quelques règles simples :

- Les percements pourront avoir toutes les formes induites par la cohérence du projet architectural et l'usage des locaux à éclairer.

- Les toitures seront soit :

  * couvertes de tuiles et conçues dans le même esprit que les toitures traditionnelles, volume simple, pente 25 à 35 %, tuiles canal ou similaire de couleur naturelle et uniforme (pas de pose brouillée).

  * en toiture-terrasse, si possible accessibles.

  * en toiture-terrasse formant jardin, équipée, aménagée, et avec une épaisseur de terre suffisante pour une bonne croissance de la végétation.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

b) Nombre d'aires de stationnement automobile

Habitations	**1,5** place par logement.
Activités de service et de bureaux	Une place pour **25 m²** de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Établissements commerciaux	- Une place pour **25 m²** de plancher de surface de vente. - Cas particulier des livraisons : au-delà de **100 m²** de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m^2.
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Établissements de santé	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Unités de production et de stockage	- Une place pour **80 m²** de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production. - Une place pour **200 m²** de plancher, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m^2 de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de plancher, avec un minimum de 25 m^2.
Établissements d'enseignement	- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. - Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe. - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 5 à 6 m^2 par classe. - Une aire de pose/dépose des élèves doit être prévue pour chaque établissement, hors voirie publique (capacité à définir). - Une aire de stationnement des autocars et autobus doit être prévue pour chaque établissement, hors voirie publique si celle-ci ne permet pas leur accueil dans des conditions de sécurité satisfaisante.

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

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

c) Disposition pour non-réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions, outre les dispositions financières précisées à l'alinéa ci-dessous, par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 m.

d) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 421.3 et R. 111.4 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

e) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction. Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places. Le nombre minimal de places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

f) Stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

g) Stationnement des voitures d'enfants

Dans les opération d'immeubles collectifs d'habitation, le stationnement des voitures d'enfants doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

h) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. La superficie des espaces libres communs doit représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, et être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre. Dans le cas d'unité foncière déjà bâtie et minéralisée, la superficie des espaces libres communs visée au premier alinéa ne s'applique pas. Toutefois, tout dossier de modification d'occupation du sol devra tendre, si possible, à une amélioration de la situation par la mise en œuvre de plantations. La notice paysagère sera établie dans cette perspective.

2. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus 200 m^2 doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

4. Dans les zones indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme comme : *"sites remarquables, plantations d'alignement"*, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation, au titre de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

5. Les arbres remarquables répertoriés sur les plans sous le symbole sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

6. Plantations :

Les espaces verts libres pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle.

Ils seront choisis dans la palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz, soit à titre indicatif :

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

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

7. Dans le **secteur UBb**, l'ensemble des espaces libres communs sera planté et aménagé avec soin. D'une manière générale, les arbres existants seront conservés à chaque fois que le projet d'aménagement le permettra. Un examen au cas par cas de l'état phytosanitaire des arbres sera mené préalablement au travail de projet.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Cette zone urbaine, qui recouvre les quartiers pavillonnaires de la zone agglomérée de Saint-Jean-de-Luz, est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel, tout en autorisant les hébergements hôteliers, commerces, bureaux, services, équipements et ouvrages publics.

*En outre**, quatre secteurs** ont été délimités :*

*- Le **secteur UCa**, recouvrant le quartier de Kokotia où sont autorisées les constructions en continu.*

*- Le **secteur UCb**, recouvrant le quartier de Moléressenia, quartier crée au début du XX^{ème} siècle lors de l'extension de la ville balnéaire sur les collines. Il inclut plusieurs villas et édifices intéressants œuvres d'architectes de renom, des parcs et jardins qui forment des continuités naturelles plantées.*
Ce secteur est découpé en deux sous-secteurs :

- ** **UCb1** qui correspond à une partie de la colline de Moléressenia où la densité est très faible (villas et grands parcs du début du XX^{ème} siècle).*
- ** **UCb2** qui correspond à une seconde époque d'urbanisation (lotissements) de densité intermédiaire.*

*- Le **secteur UCi**, recouvrant une petite partie du quartier d'Urdazuri situé en zone inondable de la Nivelle classée en bleu (bleu clair) dans le Plan de Prévention des Risques Naturelle (P.P.R.N.) de la Nivelle et de ses affluents dont les dispositions réglementaires lui sont directement applicables (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques").*

*- Le **secteur UCz**, correspondant au périmètre de la ZAC de Karsinénéa approuvée le 22 juin 2000, lui-même découpé en quatre sous-secteurs :*

- ** Les **sous-secteurs** **UCz1**, **UCz2 et** **UCz3** destiné à la construction d'habitat collectif ou groupé et où seule change la densité des constructions accueillies.*
- ** Le **sous-secteur** **UCz4**, destiné à l'accueil de l'habitat individuel organisé en lots à bâtir devant recevoir chacun une maison comportant au maximum deux logements.*

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt et, **en secteur UCz (sous-secteurs UCz1**, **UCz2, UCz3 et UCz4) uniquement**, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie.

b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

e) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins des habitants et usagers.

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

En application de l'article R.123-11-h du code de l'urbanisme, sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de hautes tiges existantes protégés et figurés au plan par le symbole sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage d'habitation à condition que 30 % du programme soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) dès lors que le projet porte sur plus de 10 logements ou sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m². La proportion des PLS sera limitée à 20% de la production des logements locatifs sociaux de l'opération.

b) Dans le **secteur UCi**, les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturelle (P.P.R.N.) de la Nivelle et de ses affluents (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques").

c) Dans le sous-**secteur UCz2**, les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à condition de comporter au maximum deux logements.

d) Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

e) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

g) 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 aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

h) 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, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

i) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement urbain en général.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

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

Dans le sous-secteur UCz4, il est imposé d'implanter le portail des entrées charretières en observant un recul de 5 m par rapport à l'alignement du domaine commun adjacent, l'espace ainsi réservé pouvant servir de "parking de midi" et la fermeture dudit portail sans stationnement sur la voie publique.

Conformément aux dispositions du paragraphe 7-2 du préambule, les accès directs des véhicules aux constructions et propriétés bordant la RD.810 sont interdits, dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.

2. VOIRIE

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U.. Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques et la conformité du dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Plus particulièrement, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de lotissement, de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations d'aménagement, telles que lotissements et Z.A.C., et de construction, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 m², doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

4. EMPLACEMENTS SPECIFIQUES

Des emplacements spécifiques adaptés à leurs fonctions et conformes aux règlements et normes qui leur sont applicables doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques et de celles indiquées en appui de l'étude de levée du L.111-1-4 (annexe n°1a du PLU), toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** 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 la RD 810).

- De **10 mètres** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

- En bordure de **l'autoroute A 63**, cette distance est portée à :
  * 50 m par rapport à l'axe, pour les constructions à usage d'habitation, hôtel et restaurant,
  * 40 m par rapport à l'axe pour les autres destinations.

- En bordure de **la RD 810**, cette distance est portée à :
  * 35 m par rapport à l'axe, pour les constructions à usage d'habitation, hôtel et restaurant,
  * 25 m par rapport à l'axe pour les autres destinations.

- **Pour le secteur UCz (sous-secteurs UCz1**, **UCz2, UCz3 et UCz4)**, les marges de reculement sont indiquées sur le plan de zonage.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Autoriser une réduction ou la suppression de la marge de reculement dans le cas de garage, si la voie n'est pas destinée à être élargie et sous condition de garantir la sécurité des utilisateurs tant de la voie que du garage.

- Implanter un mur dans un but d'isolation acoustique uniquement, pour les terrains dont une ou plusieurs limites jouxtent les emprises de l'A 63 et de la RD 810.

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

- Autoriser une réduction de la marge de reculement des constructions, si cela est justifié par l'étroitesse du terrain et si la voie concernée n'est pas appelée à être aménagée ou élargie.

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

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

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

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

3. Dans le **secteur UCa**, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

4. Dans le **sous-secteur UCb1**, les nouvelles constructions, hormis les annexes et les garages, sont implantées à 5 m au moins de la limite séparative afin de maintenir ou de planter des arbres de haute tige et de permettre les continuités naturelles entre les propriétés.

L'implantation des constructions devra impérativement respecter les espaces libres protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et figurés sur le document graphique 5g par une **trame vert foncé.**

5. Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.

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

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

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

2. En UCb (sous-secteurs UCb1 et UCb2), la distance entre deux constructions non contiguës est fixée à 10 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines les bâtiments annexes (garage, abri de jardin…) pour lesquels aucune distance n'est imposée.

Cette distance pourra être réduite dans le cas où elle permet de :

- Maintenir un arbre existant intéressant.

- Maintenir ou aménager une grande surface en parc paysager.

Cette adaptation devra être justifiée par les documents du projet :

- Un plan de masse et une coupe avec côtes NGF d'état des lieux où seront figurés les arbres existants et leur essence.

- Un plan de masse et une coupe de l'état projeté avec côte NGF et côte projet où seront figurés les arbres à planter et leur essence, les parcs de stationnements, les piscines, bassins, allées et autres aménagements.

- Une notice justifiant le parti d'aménagement.

L'implantation des constructions devra impérativement respecter les espaces libres protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et figurés sur le document graphique n°5g par une **trame vert foncé**.

Cf. annexe : objectif et illustration

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé en UC.

En UCb (sous-secteurs UCb1 et UCb2), l'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 250 m^2.

Pour les édifices existants à la date d'approbation du PLU et dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m^2, des extensions mesurées seront autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol actuelle

Devront être exclus du calcul de l'emprise au sol, la superficie des piscines non couvertes, les dalles terrasses, les terrains de sport (tennis..).

Les extensions devront impérativement respecter les espaces libres protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et figurés sur le document graphique n°5g par une **trame vert foncé**.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

- Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

c) En secteur UCb (sous-secteurs UCb1 et UCb2), par rapport à l'épannelage général du quartier

- La hauteur d'une construction est réglée par rapport à l'épannelage général. Elle tient compte de la hauteur des constructions environnantes et de la hauteur des arbres existants.

- Le pétitionnaire devra fournir un document d'insertion paysagère dont une vue lointaine prise depuis des cônes de vue repérés sur le document graphique n°5g (Dispositions paysagères en application de l'article L.123-1-5-7° et E.B.C.) en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Cf. annexe : objectif et illustration

2. NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

b) Le nombre de niveaux autorisés

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles :

- Dans la **zone UC proprement dite,** les **secteurs, UCb et UCi** ainsi que les **sous-secteurs UCz1, UCz2 et UCz3 :** la hauteur d'une construction ne peut excéder **3 niveaux superposés maximum** (rez-de-chaussée + 2 étages).

- Dans le **secteur UCa** et le **sous-secteur UCz4 :** 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage).

- Dans le **secteur UCb (sous-secteurs UCb1 et UCb2)** : la hauteur des constructions d'annexes et de garages ne peut excéder 1 niveau maximum (rez-de-chaussée).

c) Toutefois :

Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

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

3. CLÔTURES

La hauteur des clôtures sur l'espace public et en limite séparative ne peut excéder 1,50 m (selon les dispositions de l'article UC.11).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

4. AUTRES AMENAGEMENTS

Les piscines et les dalles terrasse devront s'intégrer dans la pente. Dans le cas d'une forte pente, la hauteur des murs d'encuvement et de soutènement sera mesurée par rapport au terrain reconstitué et ne dépassera pas 1 m au dessus du sol.

Les enrochements végétalisés sont tolérés.

Cf. annexe : illustration

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux locaux ou s'inspirant fortement de celui-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple).

3. PROPORTION DES FACADES

a) Proportions générales, éléments d'architecture et de décor :

Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Matériaux en façade :

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits et les bardages et colombages en bois naturels ou peints.

- Sur les **constructions anciennes**, en pierres ou pans de bois :

  * L'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

  * Les encadrements de fenêtre et linteaux doivent être apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre taillée et appareillée.

- Sont interdits en façade :

  * L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc…

  * Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.

c) Traitement des façades :

- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

- Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

- Afin de garantir le maintien de l'homogénéité architecturale des bâtiments collectifs existants, à l'occasion de fermetures ponctuelles de balcons et loggias, la réalisation préalable d'un plan d'ensemble des façades concernées est obligatoire. Ce plan qui devra être conçu par un homme de l'art, en harmonie avec l'aspect architectural du bâtiment et avec les matériaux et les couleurs existants, sera soumis à l'approbation des autorités et services compétents.

- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron, éventuellement bleu foncé dit « luzien » défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade. Ils seront implantés à l'intérieur ou dissimulés derrière un balcon ou derrière une fenêtre non utilisée, ou une imposte, avec grille ou persienne en façade.

- Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Les toitures doivent exclure les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les sheds sont interdits.

- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones), ainsi que les capteurs solaires, doivent être implantés en retrait des façades. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faîtage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

La mise en œuvre de couverture en tuiles canal traditionnelles de terre cuite est obligatoire pour toutes les opérations de réfection. Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Pour les opérations de construction neuve, le matériau de couverture sera la tuile canal ou similaire.

5. TRAVAUX DE RAVALEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les encadrements des baies (portes et fenêtres) les linteaux (ainsi que les colombages) des constructions anciennes doivent obligatoirement être maintenus ou rendus apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre dès lors que leur nature et leurs dispositions constructives les rendent propres à cette opération.

Les opérations de ravalement sont des occasions privilégiées de restituer l'authenticité et le caractère architectural des bâtiments que le temps à fait disparaître ou amoindri.

6. INSERTION DES CONSTRUCTIONS EN SITE URBAIN

Lors de la réalisation de nouvelles constructions en site urbain, placées en mitoyenneté, le concepteur devra présenter un schéma explicatif et une note descriptive précisant les choix architecturaux, le mode d'insertion de la construction avec les propriétés avoisinantes.

7. CLÔTURE

Dans la zone UC proprement dite, la clôture sur voie et emprise publique est constituée de :

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

- Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.

Dans le secteur UCb (sous-secteurs UCb1 et UCb2) :

- Sur l'espace public, les clôtures sont bâties. La hauteur des murs ne peut excéder 1,00 m. Ce mur peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 1.50 m ou accompagné d'une haie mélangée. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, …).

- En limites séparatives, les clôtures sont réalisées en clôture légère. Les clôtures légères en grillage ont des piquets bois ou métal peint en noir ou vert foncé et sont doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques type thuyas ou troène ne sont pas autorisées.

Cf. annexe : objectif et illustration

8. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

b) Nombre d'aires de stationnement automobile

Habitations	**1,5** place par logement.
Activités de service et de bureaux	Une place pour **25 m²** de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Établissements commerciaux	- Une place pour **25 m²** de plancher de surface de vente. - Cas particulier des livraisons : au-delà de **100 m²** de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Établissements de santé	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Unités de production et de stockage	- Une place pour **80 m²** de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production. - Une place pour **200 m²** de plancher, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m² de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de plancher, avec un minimum de 25 m².
Établissements d'enseignement	- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. - Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe. - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 5 à 6 m² par classe. - Une aire de pose/dépose des élèves doit être prévue pour chaque établissement, hors voirie publique (capacité à définir). - Une aire de stationnement des autocars et autobus doit être prévue pour chaque établissement, hors voirie publique si celle-ci ne permet pas leur accueil dans des conditions de sécurité satisfaisante.
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

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

c) Disposition pour non-réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions, outre les dispositions financières précisées à l'alinéa ci-dessous, par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 m.

d) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 421.3 et R. 111.4 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

e) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction. Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places. Le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

f) Stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

g) Stationnement des voitures d'enfants

Dans les opération d'immeubles collectifs d'habitation, le stationnement des voitures d'enfants doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

h) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. À l'exception du secteur UCb (sous-secteurs UCb1 et UCb2), la superficie des espaces verts libres communs doit représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, et être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

2. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus 200 m^2 doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

4. Dans les zones indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme comme : *"sites remarquables, plantations d'alignement"*, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation, au titre de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

5. Les arbres remarquables répertoriés sur les plans sous le symbole sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

6. Plantations :

Les espaces verts libres pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle.

Ils seront choisis dans la palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz, soit à titre indicatif :

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

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

7. En secteur UCb (sous-secteurs UCb1 et UCb2) :

Espaces libres :

Dans chaque parcelle, l'espace libre doit représenter au moins un tiers de la surface, y compris les espaces naturels et boisés remarquables.

Les espaces libres au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont figurés sur le plan graphique n° 5g par une **trame vert foncé**. Ils doivent rester libres de constructions mais peuvent être aménagés en jardin ou parc. Les boisements identifiés seront maintenus et seront renouvelés dans leur essence d'origine.

Les piscines intégrées dans le sol, les bassins, les pièces d'eau, les terrains de sport peuvent être aménagés sur les espaces libres sous réserve d'un plan de composition paysager et d'une adaptation à la topographie.

Plantations :

Les espaces libres évoqués ci-dessus seront plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle.

Ils seront choisis dans la palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz, soit à titre indicatif :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.

- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, robinier, saule, platane, albizia, largerstroemia

- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, bambou, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier

- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

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

Pour l'établissement du Permis de construire, d'aménager ou autre, le pétitionnaire devra présenter :

- Un plan de masse et une coupe avec côte NGF d'état des lieux où seront figurés les arbres existants et leur essence.

- Un plan de masse et une coupe de l'état projeté avec côte NGF et côte projet où seront figurés les arbres à planter et leur essence, les parcs de stationnements, les piscines, bassins, allées et autres aménagements.

- Une notice paysagère justifiant le parti d'aménagement des espaces libres (couleurs, matériaux, essences végétales).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Dans le **secteur UCz**, les dispositions suivantes, définies dans le cadre de la Z.A.C., s'appliquent :

- **Dans le sous-secteur UCz1**, la surface de plancher maximale s'appliquant à la totalité du sous-secteur est limitée à **5 200 m^2**.

- **Dans le sous-secteur UCz2**, la surface de plancher maximale s'appliquant à la totalité du sous-secteur est limitée à **2 500 m^2**.

- **Dans le sous-secteur UCz3**, la surface de plancher maximale s'appliquant à la totalité du sous-secteur est limitée à **2 400 m^2**.

- **Dans le sous-secteur UCz4**, la surface de plancher maximale affectée à chacun des lots constructibles issus du découpage opéré dans le cadre de la Z.A.C. est limitée à 250m².

❑ ❑ ❑

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone urbaine recouvre des quartiers d'habitat peu dense et en ordre discontinu, parfois directement rattachés à la zone agglomérée de Saint-Jean-de-Luz, mais où il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité (caractère spécifique de l'organisation du bâti, proximité du littoral, …), parfois en ensembles relativement importants (quartier de Chantaco) ou encore en zones isolées plus limitées.

Un quartier se distingue particulièrement par son histoire, la qualité de ses paysages et de son tissu urbain : Chantaco, aménagé au début du XX^{ème} siècle autour du golf, sur la colline de Chantaco, sur le site de Fagosse et aux abords de la Nivelle.

La zone UD autorise également les hébergements hôteliers, commerces, bureaux, services, équipements et ouvrages publics.

En outre, deux secteurs ont été délimités :

*- Le **secteur UDa**, recouvrant bâtiments et installations à usage hôtelier, para-hôtelier et de loisir de Chantaco.*

*- Le **secteur UDb**, correspondant à Chantaco, quartier sensible qui a fait l'objet d'une étude paysagère et urbaine particulière dont on trouve la traduction dans les différents articles réglementaires.*

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

e) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins des habitants et usagers.

f) Dans le **secteur UDa** sont interdites les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et au commerce.

g) Dans le secteur **UDb** sont interdites les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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

En application de l'article R.123-11-h du code de l'urbanisme, sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de hautes tiges existantes protégés et figurés au plan par le symbole sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage d'habitation à condition que 30 % du programme soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) dès lors que le projet porte sur plus de 10 logements ou sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m². La proportion des PLS sera limitée à 20 % de la production des logements locatifs sociaux de l'opération.

b) Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

d) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

e) 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 aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

f) 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, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

g) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement urbain en général.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

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

Conformément aux dispositions du paragraphe 7-2 du préambule, les accès directs des véhicules aux constructions et propriétés bordant la R.D. 918 sont interdits, dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.

2. VOIRIE

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UD 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques et la conformité du dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Plus particulièrement, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de lotissement, de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations d'aménagement, telles que lotissements et Z.A.C., et de construction, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 m², doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

4. EMPLACEMENTS SPECIFIQUES

Des emplacements spécifiques adaptés à leurs fonctions et conformes aux règlements et normes qui leur sont applicables doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, et de celles indiquées en appui de l'étude de levée du L.111-1-4 (annexe n°1a du PLU), toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** 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** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

- Autoriser une réduction ou la suppression de la marge de reculement dans le cas de garage, si la voie n'est pas destinée à être élargie et sous condition de garantir la sécurité des utilisateurs tant de la voie que du garage.

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

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

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

3. Dans le secteur UDb, les nouvelles constructions hormis les annexes et garages, sont implantées à 10 m au moins de la limite séparative afin de maintenir ou de planter des arbres de haute tige et de permettre les continuités naturelles entre les propriétés.

L'implantation des constructions devra impérativement respecter les espaces libres protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et figurés sur le document graphique n°5h par une **trame vert foncé**.

Cf. Annexe : Objectif et illustration

4.Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.

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

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

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

2. Dans le secteur UDb, la distance minimale entre deux constructions non contiguës et à usage d'habitation est fixée à 15 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines et les bâtiments annexes (garage, abri de jardin…) pour lesquels aucune distance n'est imposée.

L'implantation des constructions devra impérativement respecter les espaces libres protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et figurés sur le document graphique n°5h par une **trame vert foncé**.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé en UD.

En secteur UDb, l'emprise au sol maximum des bâtiments susceptibles d'être édifiés ne doit pas excéder 12 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque l'unité foncière a une superficie supérieure à 2500 m^2, l'emprise au sol de chaque construction est limitée à 300 m^2.

Pour les édifices existants à la date d'approbation du PLU et dont l'emprise au sol est supérieure à 300 m^2, des extensions mesurées seront autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol actuelle.

Devront être exclus du calcul de l'emprise au sol, la superficie des piscines non couvertes, les dalles terrasses, les terrains de sport (tennis..).

Les extensions devront impérativement respecter les espaces libres protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et figurés sur le document graphique n°5h par une **trame vert foncé**.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

- Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

2. NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

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

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

b) Le nombre de niveaux autorisés

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles :

- Dans la **zone UD proprement dite et en secteur UDb :** la hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum** (rez-de-chaussée + 1 étage~~s~~).

- Dans le **secteur UDa** : 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étage).

- Dans le **secteur UDb** : la hauteur des constructions d'annexes et de garages ne peut excéder 1 niveau maximum (rez-de-chaussée).

c) Toutefois :

Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

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

3. CLÔTURES

La hauteur des clôtures sur l'espace public et en limite séparative ne peut excéder 1,50 m (selon les dispositions de l'article UD.11).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

En secteur UDb la hauteur des clôtures végétales en limites séparatives n'est pas réglementée

4. AUTRES AMENAGEMENTS

Les piscines et les dalles terrasse devront s'intégrer dans la pente. Dans le cas d'une forte pente, la hauteur des murs d'encuvement et de soutènement sera mesurée par rapport au terrain reconstitué et ne dépassera pas 1 m au dessus du sol.

Les enrochements végétalisés sont tolérés.

Cf. annexe : illustration

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux locaux ou s'inspirant fortement de celui-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple).

3. PROPORTION DES FACADES

a) Proportions générales, éléments d'architecture et de décor :

Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Matériaux en façade :

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits et les bardages et colombages en bois naturels ou peints.

- Sur les **constructions anciennes**, en pierres ou pans de bois :

  * L'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

  * Les encadrements de fenêtre et linteaux doivent être apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre taillée et appareillée.

- Sont interdits en façade :

  * L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc…

  * Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.

c) Traitement des façades :

- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

- Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse, à l'exception du secteur de Chantaco où la teinte rouge "Chantaco" est autorisée. La teinte devra impérativement être retenue parmi les RAL de référence disponibles au service urbanisme de la mairie.

- Afin de garantir le maintien de l'homogénéité architecturale des bâtiments collectifs existants, à l'occasion de fermetures ponctuelles de balcons et loggias, la réalisation préalable d'un plan d'ensemble des façades concernées est obligatoire. Ce plan qui devra être conçu par un homme de l'art, en harmonie avec l'aspect architectural du bâtiment et avec les matériaux et les couleurs existants, sera soumis à l'approbation des autorités et services compétents.

- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron, éventuellement bleu foncé dit « luzien » défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade. Ils seront implantés à l'intérieur ou dissimulés derrière un balcon, ou derrière une fenêtre non utilisée, ou une imposte, avec grille ou persienne en façade.

- Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Les toitures doivent exclure les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les sheds sont interdits.

- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones), ainsi que les capteurs solaires, doivent être implantés en retrait des façades. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faîtage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

La mise en œuvre de couverture en tuiles canal traditionnelles de terre cuite est obligatoire pour toutes les opérations de réfection. Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Pour les opérations de construction neuve, le matériau de couverture sera la tuile canal ou similaire.

5. TRAVAUX DE RAVALEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les encadrements des baies (portes et fenêtres) les linteaux (ainsi que les colombages) des constructions anciennes doivent obligatoirement être maintenus ou rendus apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre dès lors que leur nature et leurs dispositions constructives les rendent propres à cette opération.

Les opérations de ravalement sont des occasions privilégiées de restituer l'authenticité et le caractère architectural des bâtiments que le temps à fait disparaître ou amoindri.

6. INSERTION DES CONSTRUCTIONS EN SITE URBAIN

Lors de la réalisation de nouvelles constructions en site urbain, placées en mitoyenneté, le concepteur devra présenter un schéma explicatif et une note descriptive précisant les choix architecturaux, le mode d'insertion de la construction avec les propriétés avoisinantes.

7. CLÔTURE

Dans l'ensemble de la zone UD proprement dite, la clôture sur voie et emprise publique est constituée :

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

- Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.

Dans le secteur UDb :

- Les murs de clôture ne sont autorisés qu'en bordure de voie ou emprise publique en prolongement de l'architecture. La hauteur des murs ne peut excéder 1,00 m. Ce mur peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 1,50 m ou accompagné d'une haie mélangée. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, …).

- En limites séparatives, les murs de clôture sont exclus. Les clôtures légères en grillage ont des piquets bois ou métal peint en noir ou vert foncé et sont doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques type thuyas ou troène ne sont pas autorisées.

Cf. annexe : Objectif et illustration

8. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

b) Nombre d'aires de stationnement automobile

Habitations	**1,5** place par logement.
Activités de service et de bureaux	Une place pour **25 m²** de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Établissements commerciaux	- Une place pour **25 m²** de plancher de surface de vente. - Cas particulier des livraisons : au-delà de **100 m²** de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m^2.
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Établissements de santé	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Unités de production et de stockage	- Une place pour **80 m²** de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production. - Une place pour **200 m²** de plancher, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m^2 de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10% de la surface de plancher, avec, avec un minimum de 25 m^2.
Établissements d'enseignement	- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. - Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe. - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 5 à 6 m^2 par classe. - Une aire de pose/dépose des élèves doit être prévue pour chaque établissement, hors voirie publique (capacité à définir). - Une aire de stationnement des autocars et autobus doit être prévue pour chaque établissement, hors voirie publique si celle-ci ne permet pas leur accueil dans des conditions de sécurité satisfaisante.

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

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

c) Disposition pour non-réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions, outre les dispositions financières précisées à l'alinéa ci-dessous, par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 m.

d) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 421.3 et R. 111.4 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

e) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction. Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places. Le nombre minimal de places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

f) Stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

g) Stationnement des voitures d'enfants

Dans les opération d'immeubles collectifs d'habitation, le stationnement des voitures d'enfants doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

h) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. À l'exception du secteur UDb, la superficie des espaces verts libres communs doit représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, et être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

2. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus 200 m^2 doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. En secteur UDb, les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, doivent s'adapter à la topographie et être aménagés avec des matériaux de sol perméables.

4. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

5. Dans les zones indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme comme : *"sites remarquables, plantations d'alignement"*, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation, au titre de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

6. Les arbres remarquables répertoriés sur les plans sous le symbole sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

7. Plantations :

Les espaces verts libres pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle.

Ils seront choisis dans la palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz, soit à titre indicatif :

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

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

8. En secteur UDb :

Espaces libres :

Dans chaque parcelle l'espace libre doit représenter au moins un tiers de la surface, y compris les espaces naturels et boisés remarquables.

Les espaces libres au titre des éléments remarquables visés à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont figurés sur le plan graphique n°5h par une **trame vert foncé**. Ils doivent rester libres de constructions mais peuvent être aménagés en jardin ou parc. Les boisements identifiés seront maintenus et seront renouvelés dans leur essence d'origine.

Les piscines intégrées dans le sol, les bassins, les pièces d'eau, les terrains de sport peuvent être aménagés sur les espaces libres sous réserve d'un plan de composition paysager et d'une adaptation à la topographie.

Plantations :

Les espaces libres évoqués ci dessus seront plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle.

Ils seront choisis dans la palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz, soit à titre indicatif :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.

- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, robinier, saule, platane, albizia, largerstroemia.

- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, bambou, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.

- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

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

Pour l'établissement du Permis de construire, d'aménager ou autre, le pétitionnaire devra présenter :

- Un plan de masse et une coupe avec côte NGF d'état des lieux où seront figurés les arbres existants et leur essence.

- Un plan de masse et une coupe de l'état projeté avec côte NGF et côte projet où seront figurés les arbres à planter et leur essence, les parcs de stationnements, les piscines, bassins, allées et autres aménagements.

- Une notice paysagère justifiant le parti d'aménagement des espaces libres (couleurs, matériaux, essences végétales).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

*En outre, **deux secteurs** ont été délimités :*

*- Le **secteur UEz**, correspondant au périmètre de la ZAC de Chantaco Sud approuvée le 23 février 2001, lui-même découpé en deux sous-secteurs :*

* *Le **sous-secteur UEz1**, destiné à la construction d'installations et d'équipements compatibles avec un environnement résidentiel et paysager.*
* *Le **sous-secteur UEz2**, correspondant à des espaces de détente, de service (notamment les aires de stationnement) et de zones vertes. Les espaces plantés et les aménagements paysagers y seront prédominants.*

*- Le **secteur UEi**, recouvrant des équipements du quartier d'Urdazuri situé en zone inondable de la Nivelle classée en bleu (bleu clair) dans le Plan de Prévention des Risques Naturelle (P.P.R.N.) de la Nivelle et de ses affluents dont les dispositions réglementaires lui sont directement applicables (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques").*

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéa b.

c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

e) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En application de l'article R.123-11-h du code de l'urbanisme, sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de hautes tiges existantes protégés et figurés au plan par le symbole sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), à condition qu'ils appartiennent aux domaines de l'enseignement et de la formation, des loisirs, du sport, de la santé, de la sécurité publique, ou de la vie sociale ou culturelle :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.

- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies.

- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires.

- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... les services d'incendie et de secours…

- Les établissements d'action sociale.

- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique.

- Les établissements sportifs à caractère non commercial.

b) Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa précédent.

c) Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'alinéa *b)* ci-dessus, d'accueil de jeunes ou d'enfants et d'enseignement, situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

d) 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, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

e) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas précédents.

f) Dans le **secteur UEi**, les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, visées aux alinéas précédents, à condition de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturelle (P.P.R.N.) de la Nivelle et de ses affluents (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques").

g) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

h) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics de toutes natures ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, au stationnement, à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

i) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement urbain en général.

j) Au sein du secteur UEz, dans le sous-secteur UEz2, ne sont admis que les aménagements paysagers de surface, entre autres les aires de stationnement végétalisées, ainsi que les locaux techniques et constructions de surface réduite, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement, à l'utilisation et à l'entretien des constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés visées à l'alinéa *a)*.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

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

Conformément aux dispositions du paragraphe 7-2 du préambule, les accès directs des véhicules aux constructions et propriétés bordant la R.D.810 et la R.D. 918 sont interdits, dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.

2. VOIRIE

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U.. Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques et la conformité du dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Plus particulièrement, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation de certaines eaux usées (piscine) dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement sera établie avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations d'aménagement, telles que lotissements et Z.A.C., et de construction, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 m², doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

4. EMPLACEMENTS SPECIFIQUES

Des emplacements spécifiques adaptés à leurs fonctions et conformes aux règlements et normes qui leur sont applicables doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques et de celles indiquées en appui de l'étude de levée du L.111-1-4 (annexe n°1a du PLU), toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** 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 la R.D.810).

- De **10 mètres** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

- En bordure de **la R.D.810**, cette distance est portée à :
  * 35 m par rapport à l'axe, pour les constructions à usage d'habitation,
  * 25 m par rapport à l'axe pour les autres destinations.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

- Autoriser une réduction ou la suppression de la marge de reculement aux constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics de toutes natures ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, au stationnement, et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

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

3. Pour le site de Chantaco, dans le **sous-secteur UEz1**, l'implantation des constructions est laissée libre à l'intérieur des "polygones d'implantation" indiqués sur le plan de zonage.

4. Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone, la marge de reculement à respecter sera celle de la zone mitoyenne.

5. Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

- Pour imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations.

- Pour les terrains limitrophes des parcelles RFF, où seules les contraintes techniques d'exploitation et de réseau imposeront des reculs, si nécessaire.

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

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

1. Non réglementé dans la **zone UE** proprement dite et le **secteur UEi**.

2. Au sein du **secteur UEz**, les règles suivantes s'appliquent :

- Dans le **sous-secteur UEz1**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie d'un même polygone d'implantation.

- Dans le **sous-secteur UEz2**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **10 %** de la superficie de ce sous-secteur. Conformément à l'article UE 2 (alinéa j), les seules constructions autorisées auront une emprise réduite :

  * 60 m^2 de surface de plancher pour les locaux destinés à l'entretien des espaces verts et tous autres locaux de service ou de détente.

  * 100 m^2 pour les structures-abris non closes.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

- Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour terrains limitrophes des parcelles RFF, où la hauteur des constructions est uniquement conditionnée par les contraintes techniques d'exploitation et de réseau existant.

2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE

La hauteur maximale des constructions est limitée à **11 mètres hors tout** par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

Toutefois, cette norme de hauteur ne s'applique pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc ...).

- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

Pour le site de Chantaco (secteur UEz), les règles suivantes s'appliquent :

- Dans le **sous-secteur UEz1,** la hauteur des constructions devra s'inscrire dans les gabarits indiqués suivant les deux profils en long et en travers du terrain (gabarit des constructions "polygone Nord" et gabarit des constructions "polygone Sud") ci-après. Ces gabarits indiquent un plafond à ne pas dépasser. Les toitures et les locaux techniques doivent être inscrits dans ces gabarits.

- Dans le **sous-secteur UEz2,** la hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Une hauteur complémentaire de 2 mètres sera tolérée afin d'inscrire le gabarit de la toiture du bâtiment.

3. CLÔTURES

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti.

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale et présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux.

3. FACADES

Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse, à l'exception du secteur de Chantaco où la teinte rouge "Chantaco" est autorisée. La teinte devra impérativement être retenue parmi les RAL de référence disponibles au service urbanisme de la mairie

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

5. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

6. CLÔTURE

La clôture sur voie et emprise publique est constituée :

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

- Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

b) Nombre d'aires de stationnement automobile

Habitations	**1,5** place par logement.
Activités de service et de bureaux	Une place pour **25 m²** de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Établissements de santé	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Établissements d'enseignement	- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. - Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe. - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 5 à 6 m^2 par classe. - Une aire de pose/dépose des élèves doit être prévue pour chaque établissement, hors voirie publique (capacité à définir). - Une aire de stationnement des autocars et autobus doit être prévue pour chaque établissement, hors voirie publique si celle-ci ne permet pas leur accueil dans des conditions de sécurité satisfaisante.
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

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

c) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction. Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places. Le nombre minimal de places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

d) Stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

e) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. La superficie des espaces libres communs doit représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, et être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

2. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus 200 m^2 doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

4. Dans les zones indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme comme : *"sites remarquables, plantations d'alignement"*, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation, au titre de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

5. Les arbres remarquables répertoriés sur les plans sous le symbole sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

6. Plantations :

Les espaces verts libres pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle.

Ils seront choisis dans la palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz, soit à titre indicatif :

- Conifères : pin parasol, cèdres de Lambert, cyprès à port érigé, pin noir, thuya de haut jet.
- Arbres à feuilles caduques : chêne (émondé), hêtre, charme, robinier, frêne, robinier, saule, platane, albizia, largerstroemia.
- Arbres à feuilles persistantes : mimosa, bambou, laurier sauce, néflier, magnolia, palmier.

- Arbustes : laurier rose, eleagnus, abélia, oranger du Mexique, tamaris, fusain, pittosporum, troène.

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

SECTION III

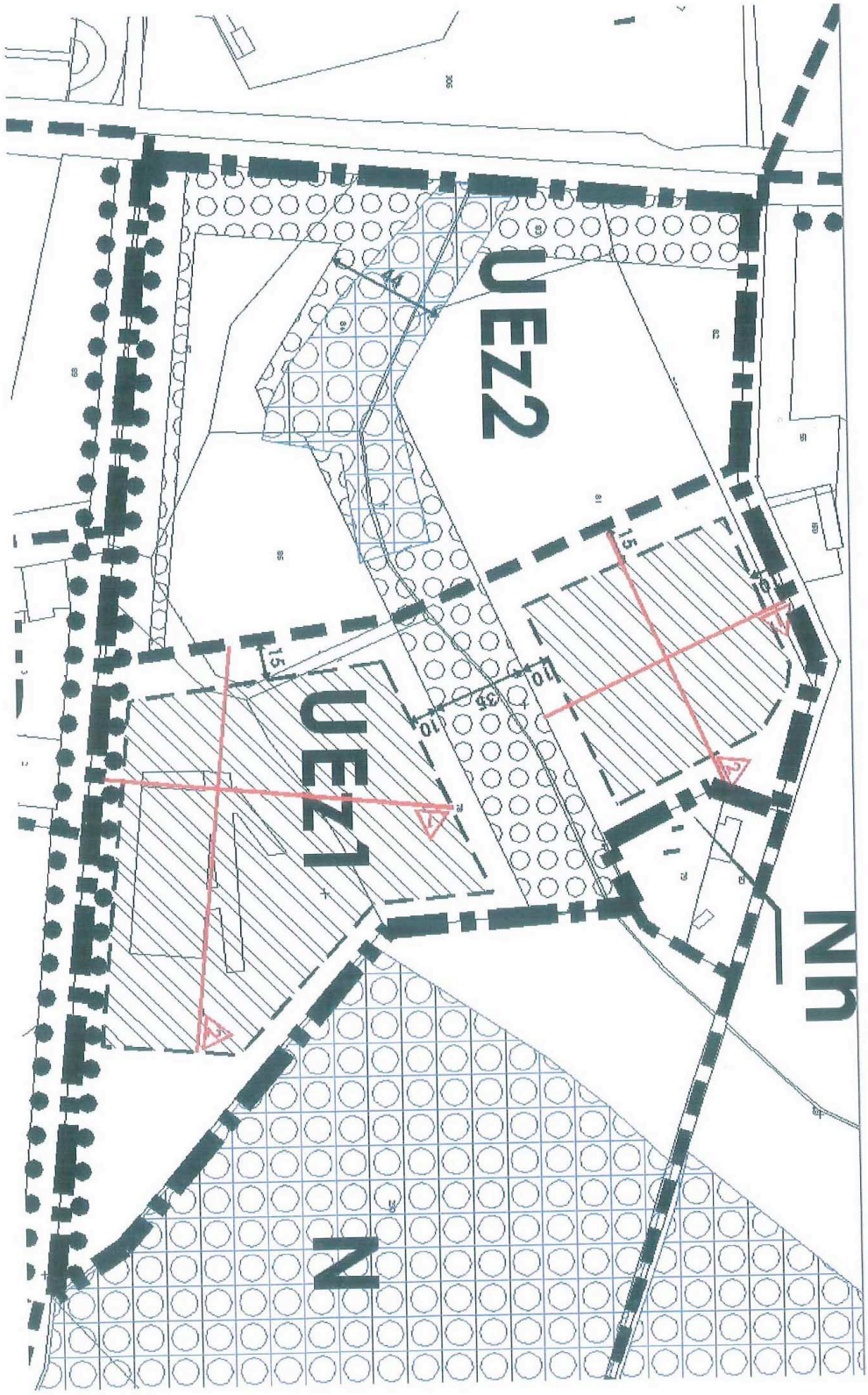
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

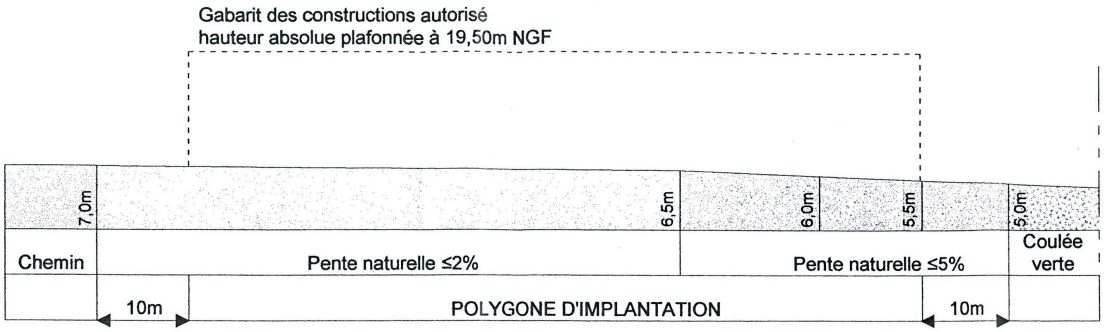
❑ ❑ ❑

PLAN DE LOCALISATION DES PROFILS CHANTACO

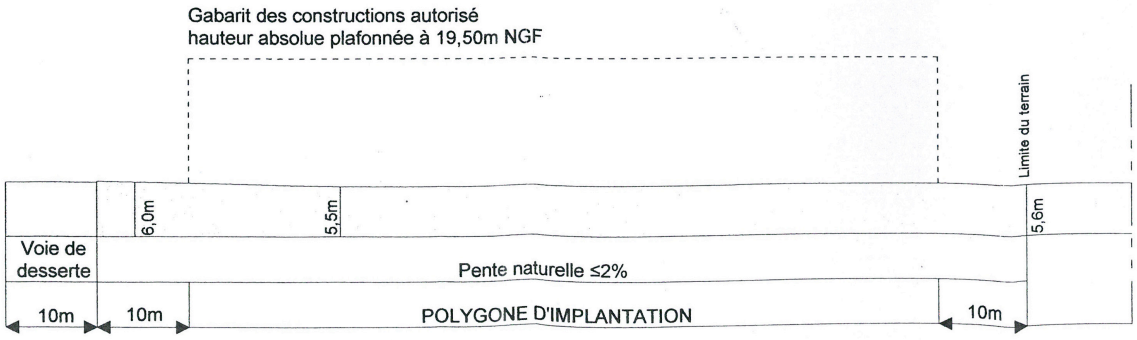


PROFILS "POLYGONE NORD"

POLYGONE NORD : PROFIL 1

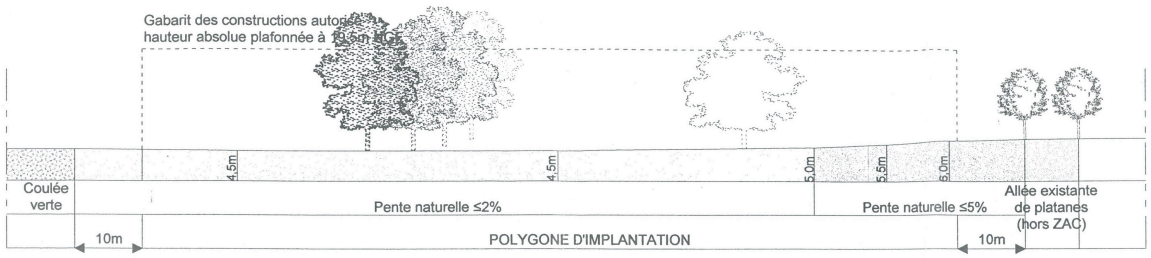


POLYGONE NORD : PROFIL 2

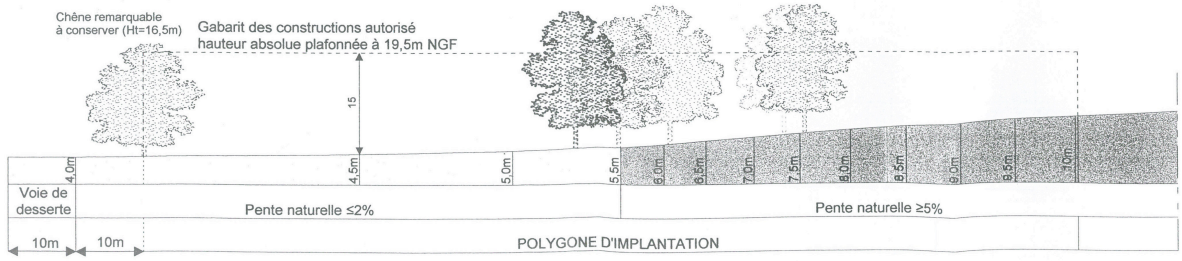


PROFILS "POLYGONE SUD"

POLYGONE SUD : PROFIL 1



POLYGONE SUD : PROFIL 1



CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UH qui recouvre une partie de la propriété, dite des "MOTELS BASQUES", est destinée à la construction d'un complexe hôtelier et de congrès.

En outre, deux secteurs ont été délimités :

*- Le **secteur UHa** sur le site d'Iratzea, réservé à l'hébergement hôtelier dans le respect de la qualité du site (mitoyenneté avec la pinède d'Etchebiague).*

*- Le **secteur UHℓ**, recouvrant les aménagements légers aux liés installations hôtelières dites des "Motels Basques".*

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UH 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéa b.

c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

e) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En application de l'article R.123-11-h du code de l'urbanisme, sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de hautes tiges existantes protégés et figurés au plan par le symbole sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions et installations, pouvant comprendre des salles spécialement aménagées de façon permanente pour y recevoir des congrès, à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'ensembles hôteliers.

b) Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa précédent.

c) 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, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas précédents.

e) Dans le **secteur UHℓ**, les aires de jeux et de sports visées à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de toute construction annexe, à condition qu'elles soient liées aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

g) 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, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

h) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement urbain en général.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Une construction peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

2. VOIRIE

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UH 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**,

dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations d'aménagement, telles que lotissements et Z.A.C., et de construction, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 m², doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

4. EMPLACEMENTS SPECIFIQUES

Des emplacements spécifiques adaptés à leurs fonctions et conformes aux règlements et normes qui leur sont applicables doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** à partir de **l'alignement** de la rue du "Chevalier VAN-BREE" et 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** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

2. Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 3 m au moins de cette limite.

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

- Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

2. HAUTEURS ABSOLUES <u>DANS LA ZONE UH PROPREMENT DITE, UNIQUEMENT</u>

a) La hauteur hors tout des constructions, mesurée à partir du niveau moyen de l'avenue Gaétan BERNOVILLE au droit de l'unité foncière des Motels Basques, ne peut excéder 8 m.

b) La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8,70 m en corniche ou acrotère.

c) Afin de ménager des vues, la hauteur des constructions ne doit pas excéder le niveau de l'avenue Gaëtan BERNOVILLE **dans l'aire engendrée par le quadrilatère ABCD**, figuré à titre indicatif au document graphique, qui se définit comme suit :

- Les points A et B sont fixés par le document graphique.

- Le segment de droite C-D peut être déplacé le long de l'alignement, mais sa longueur ne peut être inférieure à 40 m.

Toutefois des hauteurs différentes de celles prévues par les dispositions ci-dessus peuvent être acceptées dans le cas d'un projet, dans cette même aire à partir de l'avenue Gaëtan BERNOVILLE, d'aménagement paysager pour un passage public piéton d'une largeur minimale de 3 m et la création d'un point de vue (plate-forme dégagée), sur les falaises et l'océan. La surface de terrain nécessaire à la réalisation de cet aménagement est placée en emplacement réservé au bénéfice de la commune.

3. NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

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

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

b) Le nombre de niveaux autorisés uniquement dans la zone UH proprement dite

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles **uniquement dans la zone UH proprement dite :** la hauteur d'une construction ne peut excéder **3 niveaux superposés maximum** (rez-de-chaussée + 2 étages).

c) Toutefois

Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR UHa

Le nombre de niveaux peut varier de 2 à 4 niveaux superposés, avec un maximum de 4 niveaux, soit rez-de-chaussée plus 3 étages, plus combles techniques.

5. CLÔTURES

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux locaux ou s'inspirant fortement de celui-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple).

3. PROPORTION DES FACADES

a) Proportions générales, éléments d'architecture et de décor :

Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Matériaux en façade :

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits et les bardages et colombages en bois naturels ou peints.

- Sur les **constructions anciennes**, en pierres ou pans de bois :

* L'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

* Les encadrements de fenêtre et linteaux doivent être apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre taillée et appareillée.

- Sont interdits en façade :

* L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc…

* Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.

c) Traitement des façades :

- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

- Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

- Afin de garantir le maintien de l'homogénéité architecturale des bâtiments collectifs existants, à l'occasion de fermetures ponctuelles de balcons et loggias, la réalisation préalable d'un plan d'ensemble des façades concernées est obligatoire. Ce plan qui devra être conçu par un homme de l'art, en harmonie avec l'aspect architectural du bâtiment et avec les matériaux et les couleurs existants, sera soumis à l'approbation des autorités et services compétents.

- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron, éventuellement bleu foncé dit « luzien » défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

- Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Les toitures doivent exclure les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les sheds sont interdits.

- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones), ainsi que les capteurs solaires, doivent être implantés en retrait des façades. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

La mise en œuvre de couverture en tuiles canal traditionnelles de terre cuite est obligatoire pour toutes les opérations de réfection. Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Pour les opérations de construction neuve, le matériau de couverture sera la tuile canal ou similaire.

5. TRAVAUX DE RAVALEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les encadrements des baies (portes et fenêtres) les linteaux (ainsi que les colombages) des constructions anciennes doivent obligatoirement être maintenus ou rendus apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre dès lors que leur nature et leurs dispositions constructives les rendent propres à cette opération.

Les opérations de ravalement sont des occasions privilégiées de restituer l'authenticité et le caractère architectural des bâtiments que le temps à fait disparaître ou amoindri.

6. INSERTION DES CONSTRUCTIONS EN SITE URBAIN

Lors de la réalisation de nouvelles constructions en site urbain, placées en mitoyenneté, le concepteur devra présenter un schéma explicatif et une note descriptive précisant les choix architecturaux, le mode d'insertion de la construction avec les propriétés avoisinantes.

7. CLÔTURE

La clôture sur voie et emprise publique est constituée :

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

- Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.

8. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

b) Nombre d'aires de stationnement automobile

Habitations	**1,5** place par logement.
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 m. Elles doivent être, en outre, fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, différences de niveaux...).

L'ensemble des places de stationnement devra être réalisé sur place et ne pourra en aucun cas donner lieu au paiement de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

c) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction. Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places. Le nombre minimal de places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

d) Stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

e) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les arbres remarquables répertoriés sur les plans sous le symbole sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

2. Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

4. Dans le **secteur UHa**, l'ensemble des espaces libres sera planté et aménagé avec soin. Dans la zone indiquée sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme comme : *"sites remarquables, plantations d'alignement"*, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation, au titre de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERE DE LA ZONE UR

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone d'activités spécialisées est réservée à l'autoroute A 63 et ses annexes. Elle comprend l'ensemble du domaine public autoroutier concédé, et notamment les emprises des gares, des aires, des plates-formes des voies et des échangeurs, y compris les emplacements concédés aux sous-concessionnaires d'activités liées à l'exploitation de l'autoroute et aux grands chantiers.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UR 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière.

b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

e) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions, installations et dépôts, s'ils sont nécessaires au fonctionnement, à la sécurité et à l'exploitation de l'autoroute.

b) Les constructions, installations et dépôts, s'ils sont réalisés par les sous-concessionnaires sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées à l'exploitation de l'autoroute.

c) 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, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas précédents.

e) Les aménagements particuliers nécessaires à la protection de l'environnement, tels que : les exhaussements, les bassins, les dispositifs anti-bruit, …

f) 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, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

g) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement urbain en général.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UR 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U.. Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques et la conformité du dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Plus particulièrement, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue est celui nécessaire pour la concentration de la plate-forme autoroutière alimentant le bassin considéré**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales, les raccordements y afférant étant raccordés au plus vite, au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

Toute construction, ou installation, au nu du mur de façade (balcon non compris), autre que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, doit être édifiée à une distance au moins égale à **30 mètres** de l'axe de l'autoroute.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Tout point des constructions, autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

2. Les constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute sont implantées à 2 m au moins la limite séparative.

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

Hormis pour celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, la distance entre deux constructions situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points (L = H), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

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 m, soit H < ou = D + 3 m.

2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE

La hauteur maximale des constructions est limitée à **11 mètres** par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

Toutefois, cette norme de hauteur ne s'applique pas pour certains éléments techniques indispensables à l'exploitation de l'autoroute (cheminées et autres superstructures, etc.).

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

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

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrain ne devront pas modifier l'écoulement des eaux.

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des établissements à usage commercial, industriel et artisanal.

*En outre, **deux secteurs** ont été délimités :*

*- Le **secteur UYa**, recouvrant la zone d'activité de Laïatz.*

*- Le **secteur UYb**, recouvrant une partie de la zone d'activité de Jaldaï (lotissement de Jaldaï 3).*

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéa a.

c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

e) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou aux activités hospitalières et de soins, à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.

Lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, elles doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

b) 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, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

e) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou aux activités hospitalières et de soins.

f) Les lotissements à usage d'activités, s'ils sont destinés à l'implantation des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou aux activités hospitalières et de soins.

g) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

h) 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, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

i) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement urbain en général.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Une construction peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

2. VOIRIE

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UY 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations d'aménagement, telles que lotissements et Z.A.C., et de construction, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 m², doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

4. EMPLACEMENTS SPECIFIQUES

Des emplacements spécifiques adaptés à leurs fonctions et conformes aux règlements et normes qui leur sont applicables doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** 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 et de la R.D.810).

- De **10 mètres** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

- En bordure de **l'autoroute A 63**, cette distance est portée à :
  * 50 m par rapport à l'axe, pour les constructions à usage d'habitation, hôtel et restaurant,
  * 40 m par rapport à l'axe pour les autres destinations.

- En bordure de **la R.D.810**, cette distance est portée à :
  * 35 m par rapport à l'axe, pour les constructions à usage d'habitation, hôtel et restaurant,
  * 25 m par rapport à l'axe pour les autres destinations.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

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

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

2. Dans la zone UY, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 5,50 m ou de 3 m si la limite séparative constitue en même temps une limite de zone, dont le règlement est plus contraignant, soit :

- 1er cas : D> ou = H/2 – 5,50 m.

- 2ème cas : D> ou = H/2 – 3 m.

(Si D = 0, H = 11 m dans le 1er cas, et 6 m dans le second).

3. Dans les secteurs UYa et UYb, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 5 m, ou de 3 m si la limite séparative constitue en même temps une limite de zone dont le règlement est plus contraignant, soit D > ou = H – 5 m
(si D = 0, H = 5 m), soit D > ou = H – 3 (si D = 0, H = 3 m)

4. Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans la zone UY et les secteurs UYa et UYb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie du terrain.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas 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 et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, qui résulte de l'application UY 7, est régie par les deux règles suivantes :

- Cas général :

  * H < ou = 2(D + 5,50 m), dans la zone UY.
  * H < ou = D + 5 m, dans les secteurs UYa et UYb.

- En limite de zone :

  * H < ou = 2(D + 3 m), dans la zone UY.
  * H < ou = D + 3 m, dans les secteurs UYa et UYb.

2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE

Dans la **zone UY** et le **secteur UYa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **11 mètres hors tout** (c'est-à-dire au point le plus haut du bâtiment) par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

Dans le secteur UYb, la hauteur des bâtiments ne peut excéder la côte de 52,50 m N.G.F..

Toutefois, cette norme de hauteur ne s'applique pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc ...).

3. CLÔTURES

La hauteur des murs en clôtures ne peut excéder 1,50 m.

La hauteur des clôtures en grillage de sécurité est portée à 2 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

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

Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale.

3. FACADES

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

5. ENSEIGNES

Les enseignes, quel que soit leur type, doivent être conçues, réalisées et mises en œuvre conformément aux dispositions du "Règlement relatif à la publicité, enseignes et pré-enseignes" en vigueur sur la commune[5].

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

b) Nombre d'aires de stationnement automobile

Habitations	**1,5** place par logement.
Activités de service et de bureaux	Une place pour **25 m²** de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Établissements commerciaux	- Une place pour **25 m²** de plancher de surface de vente. - Cas particulier des livraisons : au-delà de **100 m²** de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.

5 Règlement approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 24 du 03.12.1987 et circulaire d'application du 25.03.1993.

Établissements de santé	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Unités de production et de stockage	- Une place pour **80 m²** de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production. - Une place pour **200 m²** de plancher, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m^2 de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de plancher, avec un minimum de 25 m^2.
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

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

L'ensemble des places de stationnement devra être réalisé sur place et ne pourra en aucun cas donner lieu au paiement de la taxe compensatoire prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des places de stationnement devra être réalisé sur place et ne pourra en aucun cas donner lieu au paiement de la taxe compensatoire prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

c) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction. Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places. Le nombre minimal de places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

d) Stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

e) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les abords des constructions, notamment ceux situés entre l'emprise publique et les façades principales, doivent être aménagés soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espace végétal paysager, à l'exclusion de friches, ou de stockage de matériaux ou déchets.

2. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m², zones revêtues et zones plantées confondues. Elles doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

4. Des plantations d'embellissement doubleront les clôtures sur emprises publiques, sans préjudice, toutefois, de certaines dispositions particulières différentes ou plus contraignantes qui pourraient s'appliquer au titre d'un règlement se surajoutant au P.L.U. (lotissement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant en certains cas les hébergements hôteliers, commerces, bureaux, services, équipements et ouvrages publics.

*Afin de proposer des aménagements tenant compte des caractéristiques des terrains à aménager et de leur environnement, la zone 1AU a été organisée en **cinq secteurs** (où les règles sont adaptées à ces spécificités, particulièrement la hauteur et le coefficient d'occupation du sol) :*

*- Le **secteur 1AUa**, recouvrant plusieurs sites, d'une part à Beraun et Acotz au Nord-est de la commune dans les espaces proches du littoral, et d'autre part à Errota-Zahar au Sud. Compte tenu de leur localisation et de leur environnement, l'urbanisation retenue adoptera une densité limitée.*

*- Le **secteur 1AUb**, correspondant à deux site proches l'un de l'autre, au cœur du quartier Saint-Joseph, au Sud-ouest de la polyclinique. Malgré leur environnement urbain, les contraintes du site et de sécurité des accès routiers imposent des limites aux capacités d'urbanisation.*

*- Le **secteur 1AUc**, correspondant au site dit de la FAPA destiné à accueillir une opération communale d'aménagement guidée par les principes de mixité urbaine et sociale.*

*- Le **secteur 1AUd**, correspondant au sud-est de Karsinénéa destiné à accueillir une opération d'aménagement guidée par les principes de mixité sociale.*

*- Le **secteur 1AUh**, concerne deux sites à Berain et Errota-Zahar, dotés d'une vocation plus spécifique privilégiant les opérations d'hébergement hôtelier.*

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

e) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins des habitants et usagers.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement**.**

b) À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa *a)* ci-dessus et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd**, les constructions à usage d'habitation répondant à une étude et un plan d'aménagement de l'ensemble du secteur AU considéré, à condition que 30% du programme global soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS). La proportion des PLS sera limitée à 20% de la production des logements locatifs sociaux de l'opération. Les programmes peuvent comprendre des bureaux, commerces, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans **le secteur 1AUh**, les constructions destinées, à l'hébergement hôtelier, au commerce et à l'habitation si ces deux derniers types de construction sont liés au fonctionnement des activités hôtelières.

- Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions visées aux deux premiers points de l'alinéa *b)* ci-dessus.

- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont nécessaires aux deux premiers points de l'alinéa *b)* ci-dessus.

- 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 aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

- 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, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

- Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement urbain en général.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

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

Conformément aux dispositions du paragraphe 7-2 du préambule, les accès directs des véhicules aux constructions et propriétés bordant la RD 810 sont interdits, dans la mesure où ils peuvent être réalisés à partir d'une voie moins fréquentée.

2. VOIRIE

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum pour les voies à double sens, ramenée à **4 mètres** minimum pour les voies à sens unique.

- Trottoirs et éclairage public.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques et la conformité du dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Plus particulièrement, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de lotissement, de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations d'aménagement, telles que lotissements et Z.A.C., et de construction, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 m², doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

4. EMPLACEMENTS SPECIFIQUES

Des emplacements spécifiques adaptés à leurs fonctions et conformes aux règlements et normes qui leur sont applicables doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** 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 la RD 810).

- De **10 mètres** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

- En bordure de **la RD 810**, cette distance est portée à **35 mètres** à partir de **l'axe.**

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Autoriser une réduction ou la suppression de la marge de reculement par rapport aux voies intérieures d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone s'il prévoit des implantations différentes.

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

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

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.

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

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

2. NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

b) Le nombre de niveaux autorisés

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles :

- Dans les **secteurs 1AUa et 1AUb :** la hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum** (rez-de-chaussée + 1 étage).
- Dans le **secteur 1AUc et 1AUd** : 4 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 3 étages).
- Dans le **secteur 1AUh:** 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages).

c) Toutefois :

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

3. HAUTEURS ABSOLUES

Dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8 m.

4. CLÔTURES

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux locaux ou s'inspirant fortement de celui-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple).

3. PROPORTION DES FACADES

a) Proportions générales, éléments d'architecture et de décor :

Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Matériaux en façade :

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits et les bardages et colombages en bois naturels ou peints.

- Sont interdits en façade :

  * L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc…

  * Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.

c) Traitement des façades :

- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

- Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron, éventuellement bleu foncé dit « luzien » défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

- Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Les toitures doivent exclure les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les sheds sont interdits.

- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones), ainsi que les capteurs solaires, doivent être implantés en retrait des façades. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

La mise en œuvre de couverture en tuiles canal ou similaire est obligatoire pour toutes les opérations de construction neuve et de réfection. Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment.

5. CLÔTURE

La clôture sur voie et emprise publique est constituée :

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

- Soit d'un treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres.

6. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

b) Nombre d'aires de stationnement automobile

Habitations	**1,5** place par logement.
Activités de service et de bureaux	Une place pour **25 m²** de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Établissements commerciaux	- Une place pour **25 m²** de plancher de surface de vente. - Cas particulier des livraisons : au-delà de **100 m²** de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m^2.
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 m. Elles doivent être, en outre, fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, différences de niveaux...).

L'ensemble des places de stationnement devra être réalisé sur place et ne pourra en aucun cas donner lieu au paiement de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 421.3 et R. 111.4 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction. Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places. Le nombre minimal de places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

e) Stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

f) Stationnement des voitures d'enfants

Dans les opération d'immeubles collectifs d'habitation, le stationnement des voitures d'enfants doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

g) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. La superficie des espaces libres communs doit représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, et être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

2. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus 200 m^2 doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et respecter les indications portées sur les documents graphiques du document d'orientation d'aménagement.

4. Dans les zones indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme comme : *"sites remarquables, plantations d'alignement"*, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation, au titre de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

5. Plantations :

Les espaces verts libres pourront être plantés d'arbres de hautes tiges. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle.

Ils seront choisis dans la palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz, soit à titre indicatif :

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

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

CARACTERE DE LA ZONE 1AUy

Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des activités tertiaires, des fonctions d'accueil et d'hébergement qui y sont directement liées, sous la forme d'un "campus".

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUy 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole et forestière.

b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéas a et b.

c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

e) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre.

f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :

a) Les constructions à usage d'habitation destinées à l'hébergement des employés, partenaires, clients si elles sont liées à l'activité de l'entreprise.

b) Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.

c) 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 activités et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités.

e) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux activités.

f) 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, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

g) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement urbain en général.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUY 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Une construction peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

2. VOIRIE

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE 1AUY 4 – RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Plus particulièrement, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations d'aménagement telles que lotissements et Z.A.C, et de construction, totalisant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², peuvent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

4. EMPLACEMENTS SPECIFIQUES

Des emplacements spécifiques adaptés à leurs fonctions et conformes aux règlements et normes qui leur sont applicables doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** à partir de **l'alignement** actuel ou projeté du domaine public **si la plateforme de la voie a une largeur supérieure à 10 mètres** et de **10 mètres** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

- De 3,5 mètres à partir de **l'alignement** des voies internes ouvertes à la circulation automobile.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

ARTICLE 1AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions sont implantées à **7 m** au moins de la limite séparative.

2. 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

- 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 et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence

ARTICLE 1AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 3**0 %** de la superficie du terrain pour les activités tertiaires et 50 % pour le bâtiment de services mutualisés.

ARTICLE 1AUY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. **NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS**

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

b) Le nombre de niveaux autorisés :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages).

2. CLÔTURES

La hauteur des murs en clôtures ne peut excéder 1,50 m.

La hauteur des clôtures en grillage de sécurité est portée à 2 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE 1AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

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

Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale.

3. FACADES

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

5. ENSEIGNES

Les enseignes, quel que soit leur type, doivent être conçues, réalisées et mises en œuvre conformément aux dispositions du "Règlement relatif à la publicité, enseignes et pré-enseignes" en vigueur sur la commune[6].

6. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

ARTICLE 1AUY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

6 Règlement approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 24 du 03.12.1987 et circulaire d'application du 25.03.1993.

2. NORMES

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

b) Nombre d'aires de stationnement automobile

Habitations	**1,5** place par logement.
Activités de service et de bureaux	Une place pour **25 m²** de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Établissements commerciaux	- Une place pour **25 m²** de plancher de surface de vente. - Cas particulier des livraisons : au-delà de **100 m²** de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Établissements de santé	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Unités de production et de stockage	- Une place pour **80 m²** de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production. - Une place pour **200 m²** de plancher ŧ, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m² de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de plancher, avec un minimum de 25 m².
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

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

L'ensemble des places de stationnement devra être réalisé sur place et ne pourra en aucun cas donner lieu au paiement de la taxe compensatoire prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

c) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction. Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places. Le nombre minimal de places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

d) Stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

e) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1AUY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les abords des constructions, notamment ceux situés entre l'emprise publique et les façades principales, doivent être aménagés soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espace végétal paysager, à l'exclusion de friches, ou de stockage de matériaux ou déchets.

2. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m², zones revêtues et zones plantées confondues. Elles doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et respecter les indications portées sur les documents graphiques du document d'orientation d'aménagement.

4. Des plantations d'embellissement doubleront les clôtures sur emprises publiques, sans préjudice, toutefois, de certaines dispositions particulières différentes ou plus contraignantes qui pourraient s'appliquer au titre d'un règlement se surajoutant au P.L.U.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

CHAPITRE 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy

CARACTERE DE LA ZONE 2AUy

Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, ***son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme****.*

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le Document d'Orientations d'Aménagement développera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Mais, d'ores et déjà, la municipalité précise que la zone sera principalement affectée à l'accueil des activités économiques.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2AUy 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

ARTICLE 2AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

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

ARTICLE 2AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Il convient de la protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et naturel représenté par les espaces qu'elle recouvre : terres cultivables, mais aussi massifs forestiers et plantations.

Elle recouvre une large part du territoire communal, essentiellement au Sud de l'autoroute A 63.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéa a.

c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

e) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 m autour des bâtiments qui en constituent le siège.

Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la situation géographique, la forme des parcelles et la nature des bâtiments d'exploitation.

Les constructions destinées à l'habitation situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

b) Les annexes attenantes ou isolées (garage, abri de jardin, piscine …) des constructions destinées à l'habitation visées à l'alinéa ci-dessus, à condition que la surface de plancher des abris de jardin n'excède pas 10 m² et que ces annexes soient situées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal.

c) Les structures d'accueil touristique (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole par transformation ou aménagement de bâtiments existants, à condition que ces derniers se situent à moins de 150 m du siège d'exploitation. Dans le cas de camping à la ferme (aire naturelle de camping), il est admis la réalisation de bâtiments légers (sanitaires, douches…) à conditions que leur aspect ne nuise pas au paysage.

d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), sans changement de destination.

f) 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 à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (équipement d'intérêt communal ou communautaire), ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

h) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement en général.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Une construction peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

2. VOIRIE

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U.. Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques et la conformité du dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Pour les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux usées non liées à l'habitation dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre le demandeur et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** 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** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

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

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

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

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.

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

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

- Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

2. NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

b) Le nombre de niveaux autorisés

La hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum** (rez-de-chaussée + 1 étage).

c) Toutefois :

Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

3. HAUTEURS ABSOLUES

Dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8 m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux locaux ou s'inspirant fortement de celui-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple).

Toutefois, afin de favoriser les techniques liées au développement durable, les bâtiments peuvent s'inscrire dans une conception architecturale contemporaine (cf. paragraphe 7)

3. FACADES

a) Proportions générales, éléments d'architecture et de décor :

Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Matériaux en façade :

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits et les bardages et colombages en bois naturels ou peints.

- Sur les **constructions anciennes**, en pierres ou pans de bois :

  * L'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

  * Les encadrements de fenêtre et linteaux doivent être apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre taillée et appareillée.

- Sont interdits en façade :

  * L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc…

  * Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.

c) Traitement des façades :

- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

- Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron.

- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade, mais intégrés dans le bâtiment.

- Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Les toitures doivent exclure les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les sheds sont interdits.

- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

La mise en œuvre de couverture en tuiles canal traditionnelles de terre cuite est obligatoire pour toutes les opérations de réfection. Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Pour les opérations de construction neuve, le matériau de couverture sera la tuile canal ou similaire.

5. TRAVAUX DE RAVALEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les encadrements des baies (portes et fenêtres) les linteaux (ainsi que les colombages) des constructions anciennes doivent obligatoirement être maintenus ou rendus apparents s'ils sont en bois

massif ou en pierre dès lors que leur nature et leurs dispositions constructives les rendent propres à cette opération.

Les opérations de ravalement sont des occasions privilégiées de restituer l'authenticité et le caractère architectural des bâtiments que le temps à fait disparaître ou amoindri.

6. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

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

a) toitures

Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
- Soit en bac acier prélaqué, de couleur terre cuite naturelle ou verte.
- Soit en fibro-ciment de couleur terre cuite naturelle ou verte.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle ou verte.

b) 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.

7. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

8. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

À l'exception des clôtures à usage agricole, la clôture sur voies et emprises publiques ainsi que séparatives sera constituée de treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

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.

- Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter

des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES : dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 13

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, en dehors des zones littorales bénéficiant d'une protection spécifique au titre de la Loi Littoral. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un fort intérêt demandant une protection forte.

***Huit secteurs** ont été définis :*

*- Le **secteur Na**, autorisant les constructions dans les arbres liées à une activité hôtelière existante.*

*- Le **secteur Ne**, désignant le secteur couvrant l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage.*

*- Le **secteur Ng**, s'appliquant à la zone golfique de Chantaco pouvant accueillir des constructions et installations techniques liées à la pratique du Golf.*

*- Le **secteur Nh** identifiant des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » partiellement bâtis, présent en zones N et A susceptibles d'accueillir une urbanisation limitée. Ces secteurs délimitent des périmètres de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes, ainsi que quelques constructions nouvelles à usage d'habitation sur les terrains desservis par l'assainissement collectif et hors bande littorale de 100 mètres.*

*- Le **secteur Ni**, recouvrant la zone inondable de la Nivelle définie par le Plan de Prévention des Risques Naturelle (P.P.R.N.) de la Nivelle et de ses affluents dont les dispositions réglementaires lui sont directement applicables (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques").*

*- Le **secteur Nm**, couvrant le plan d'eau de la baie de Saint-Jean-de-Luz et la zone maritime, inclus dans le territoire communal.*

*- Le **secteur Np**, correspondant aux emprises du port de Saint-Jean-de-Luz – Ciboure sur le territoire communal.*

*- Le **secteur Ns** délimitant le site destiné au traitement et au stockage de déchets inertes au lieu-dit « Bakarenea ».*

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat et à l'hébergement hôtelier à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéas b, d, e, h et i.

b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Dans la zone N proprement dite :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes au 28 juillet 2006.

- Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, à condition que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

- Les occupations du sol et les constructions liées et nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

- Les occupations du sol et les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles et forestières, à condition que leur localisation soit impérativement déterminée par des considérations techniques et sous réserve que le caractère de la zone soit préservé.

- 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, …) et aux spectacles, à condition que leur localisation soit impérativement déterminée par des considérations techniques et sous réserve que le caractère de la zone soit préservé.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

- Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement en général.

b) Dans le secteur Na, sont uniquement autorisés :

- Les constructions dans les arbres à condition qu'elles soient liées à une activité hôtelière existante et que leur surface de plancher soit limitée à 20 m^2 par unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U.

c) Dans le secteur Ne, sont uniquement autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements (sanitaires,...) à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage et qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages

d) Dans le secteur Ng, sont uniquement autorisés :

- Les espaces verts et parcours constitutifs d'un **golf**, ainsi que les voies nécessaires à sa desserte, ouverts au public, à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m^2 et de moins de 2 m de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées à l'alinéa ci-dessus, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

- Les constructions et installations nouvelles ou leur extension (club-house et bâtiments de direction, maintenance et gardiennage, aires de stationnement ouvertes au public) à condition qu'elles soient nécessaires aux activités visées aux alinéas ci-dessus.

- L'aménagement et l'extension des hôtels, restaurants et commerces existants.

e) Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés :

- Les constructions neuves destinées à l'habitation, uniquement sur les terrains desservis par l'assainissement collectif et hors bande littorale de 100 mètres.

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, si elles existent à la date d'approbation du PLU.

- Les annexes attenantes ou isolées (garage, abri de jardin, piscine …) des constructions destinées à l'habitation visées à l'alinéa ci-dessus, à condition ces annexes soient situées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal.

f) Dans le secteur Ni, sont uniquement autorisés, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturelle (P.P.R.N.) de la Nivelle et de ses affluents (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques") :

- Les travaux d'entretien et de gestion des biens et activités existant, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol.

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences générales du risque d'inondation.

- Les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas rehausser la ligne d'eau de référence et de ne pas aggraver le phénomène d'inondation.

- Les espaces verts, les aires de jeux et de sport, à condition que le matériel d'accompagnement soit ancré.

g) Dans le secteur Nm, sont uniquement autorisés :

- Les travaux d'entretien, de balisage et de dragage du plan d'eau de la baie de Saint-Jean-de-Luz et de la zone maritime, inclus dans le territoire communal.

h) Dans le secteur Np, sont uniquement autorisés :

- La création, la transformation et l'extension de constructions ou d'installations à condition qu'elles soient liées à l'activité, au fonctionnement et à l'exploitation du port de pêche et de commerce de St Jean de Luz/Ciboure, ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine maritime.

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

i) Dans le secteur Ns, sont uniquement autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liées et nécessaires au traitement et au stockage temporaire de déchets inertes et qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m^2 et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à l'activité autorisée et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Une construction peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U.. Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques et la conformité du dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Pour les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux usées non liées à l'habitation dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre le demandeur et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** 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'A 63, et de la RD 810).

- De **10 mètres** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

- En bordure de l'**A 63**, cette distance est portée à **100 mètres** par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

- En bordure de la **RD 810**, cette distance est portée à **75 mètres** par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Les bâtiments situés **en secteur Np** correspondant à l'emprise du port de Saint-Jean-de-Luz – Ciboure sur le territoire de la commune

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

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

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

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

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.

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

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

- Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

2. NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

b) Le nombre de niveaux autorisés

La hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum** (rez-de-chaussée + 1 étage).

c) Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

- Dans le **secteur Np** si le bâtiment est mitoyen ou à cheval sur la zone UA adjacente et si le projet garantit une cohérence architecturale avec le volume autorisé en zone Ua.

3. HAUTEURS ABSOLUES

Dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux locaux ou s'inspirant fortement de celui-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple).

3. FACADES

a) Proportions générales, éléments d'architecture et de décor :

Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Matériaux en façade :

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits et les bardages et colombages en bois naturels ou peints.

- Sur les **constructions anciennes**, en pierres ou pans de bois :

  * L'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

  * Les encadrements de fenêtre et linteaux doivent être apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre taillée et appareillée.

- Sont interdits en façade :

  * L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc…

  * Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.

c) Traitement des façades :

- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

- Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron.

- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade, mais intégrés dans le bâtiment.

- Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Les toitures doivent exclure les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les sheds sont interdits.

- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

La mise en œuvre de couverture en tuiles canal traditionnelles de terre cuite est obligatoire pour toutes les opérations de réfection. Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Pour les opérations de construction neuve, le matériau de couverture sera la tuile canal ou similaire.

5. TRAVAUX DE RAVALEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les encadrements des baies (portes et fenêtres) les linteaux (ainsi que les colombages) des constructions anciennes doivent obligatoirement être maintenus ou rendus apparents s'ils sont en bois

massif ou en pierre dès lors que leur nature et leurs dispositions constructives les rendent propres à cette opération.

Les opérations de ravalement sont des occasions privilégiées de restituer l'authenticité et le caractère architectural des bâtiments que le temps à fait disparaître ou amoindri.

6. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

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

a) toitures

Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
- Soit en bac acier prélaqué, de couleur terre cuite naturelle ou verte.
- Soit en fibro-ciment de couleur terre cuite naturelle ou verte.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle ou verte.

b) 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.

7. INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

Lors de la réalisation de nouvelles constructions en site urbain, placées en mitoyenneté, le concepteur devra présenter un schéma explicatif et une note descriptive précisant les choix architecturaux, le mode d'insertion de la construction avec les propriétés avoisinantes.

8. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

9. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

À l'exception des clôtures à usage agricole, la clôture sur voies et emprises publiques ainsi que séparatives sera constituée de treillages métalliques doublés de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

Dans le **secteur Ni**, les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

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, **à l'exception du secteur Ni**.

- Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES : dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

CHAPITRE 14

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NK

CARACTERE DE LA ZONE NK

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée, délimitée en application de l'article L. 146-5 du Code de l'Urbanisme, est exclusivement réservée aux modes d'hébergement touristique pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage incluant les équipements communs et les activités de commerce et de restauration qui y sont liées.

Elle s'applique aux grands ensembles d'accueil touristique implantés sur le littoral.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NK 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéa b.

c) Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les parcs résidentiels de loisirs.

e) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

ARTICLE NK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières et sous réserve de l'application des dispositions réglementaires s'attachant à la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) En application des articles L. 443-1 et R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme permettant à la commune d'encadrer l'accueil des installations à caractère permanent sur les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisir (H.L.L.), les maisons mobiles (ou mobile homes) et les caravanes présentes en permanence sur lesdits terrains, sont admises dans les conditions exclusives suivantes :

- Ou bien 40 % du nombre d'emplacements autorisés alloués aux caravanes installées de façon permanente.

- Ou bien 50 % du nombre d'emplacements alloués à l'ensemble des équipements, caravanes (et assimilés) et habitations légères de loisirs, sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article R. 444-3-a du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne le nombre maximum des habitations légères de loisirs (celui-ci doit être inférieur à 35 ou 20 % du nombre d'emplacements dans les terrains de camping et de caravanage permanents).

Sont considérés comme « équipements permanents », les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les maisons mobiles (ou mobile homes), et les caravanes qui demeurent dans le périmètre du camping toute l'année.

b) S'ils sont strictement liés à l'exploitation du camping :

- Les équipements communs.
- Les constructions à usage commercial et d'habitation de gardiennage et de fonction.
- Les aménagements et équipements ludiques et de loisir.

c) 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, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas précédents.

e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

f) 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, …), sous réserve de leur intégration dans le site.

g) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement urbain en général.

h) la réfection et l'extension des bâtiments liés à une activité économique dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NK 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Une construction peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

2. VOIRIE

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE NK 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U.. Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques et la conformité du dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Pour les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux usées non liées à l'habitation dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre le demandeur et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

4. EMPLACEMENTS SPECIFIQUES

Des emplacements spécifiques adaptés à leurs fonctions et conformes aux règlements et normes qui leur sont applicables doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au paragraphe 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le tri sélectif des ordures ménagères.

ARTICLE NK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris) ou résidences mobiles, ainsi que les emplacements de tente et de caravane, devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** 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** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

ARTICLE NK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

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

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

- Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE NK 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NK 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

- Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3. NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

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

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

b) Le nombre de niveaux autorisés

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum** (rez-de-chaussée + 1 étage).

c) Toutefois

Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

4. CLÔTURES

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE NK 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux locaux ou s'inspirant fortement de celui-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple).

3. DISPOSITIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES CAMPINGS

Lors de la réalisation de nouvelles installations d'équipements permanents (tels que définis à l'article NK 2), le concepteur devra produire les documents suivants, qui seront soumis à l'appréciation des autorités et services compétents :

- Un plan de masse portant sur l'ensemble du terrain, faisant apparaître la topographie des lieux et l'aménagement général.

- Une étude paysagère permettant de justifier l'implantation des équipements permanents et définissant un programme de travaux de plantations et d'aménagement destinés à en assurer la meilleure intégration.

- Des plans de détail permettant de juger de la qualité architecturale des installations.

4. DISPOSITIONS POUR LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

Elles devront respecter les caractéristiques architecturales locales et notamment :

- La toiture sera à deux pentes et couverte en tuile de teinte rouge (plusieurs nuances de rouge **très proches** disposées en pose dite "brouillée" sont recommandées), ou d'aspect vieilli.

- Les menuiseries seront peintes en rouge basque, vert basque, brun foncé ou bleu foncé dit "bleu luzien".

- Les parties ouvrantes des fenêtres pourront être peintes dans un ton gris clair ou blanc.

- Les façades extérieures seront dans un ton blanc.

5. DISPOSITIONS POUR LES AUTRES BÂTIMENTS

a) Proportion des façades

- Proportions générales, éléments d'architecture et de décor :

Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

- Matériaux en façade :

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits et les bardages et colombages en bois naturels ou peints.

- Sur les **constructions anciennes**, en pierres ou pans de bois :

  * L'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

  * Les encadrements de fenêtre et linteaux doivent être apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre taillée et appareillée.

- Sont interdits en façade :

  * L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc…

  * Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.

- Traitement des façades :

- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

- Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

- Afin de garantir le maintien de l'homogénéité architecturale des bâtiments collectifs existants, à l'occasion de fermetures ponctuelles de balcons et loggias, la réalisation préalable d'un plan d'ensemble des façades concernées est obligatoire. Ce plan qui devra être conçu par un homme de l'art, en harmonie avec l'aspect architectural du bâtiment et avec les matériaux et les couleurs existants, sera soumis à l'approbation des autorités et services compétents.

- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron, éventuellement bleu foncé dit « luzien » défini par le service urbanisme de la commune. Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées après appréciation par les services municipaux. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade, mais intégrés dans le bâtiment.

- Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

b) Toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Les toitures doivent exclure les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les sheds sont interdits.

- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones), ainsi que les capteurs solaires, doivent être implantés en retrait des façades. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

La mise en œuvre de couverture en tuiles canal traditionnelles de terre cuite est obligatoire pour toutes les opérations de réfection. Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Pour les opérations de construction neuve, le matériau de couverture sera la tuile canal ou similaire.

6. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

7. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

À l'exception des clôtures à usage agricole, la clôture sur voies et emprises publiques ainsi que séparatives sera constituée de treillages métalliques doublés de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

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.

- Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE NK 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES : dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE NK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'étude paysagère visée à l'article NK 11, paragraphe 3, doit permettre d'apprécier la qualité de l'aménagement paysager du terrain de camping et son insertion dans le site.

Elle devra comporter des dispositions particulières pour les secteurs destinés à recevoir les équipements permanents.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

CHAPITRE 15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncu

CARACTERE DE LA ZONE Ncu

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne la partie du territoire communal en arrière du littoral désigné par les services de l'État comme des espaces naturels présentant le caractère de "coupure d'urbanisation" au titre de l'article L. 146-2 du Code de l'Urbanisme.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NCU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ncu 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2, alinéa a.

c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

e) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

ARTICLE NCU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) La réfection et le changement de destination des constructions existantes en vue d'un usage d'habitation ainsi que l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

b) Les piscines liées aux constructions destinées à l'habitation visées à l'alinéa ci-dessus, à condition qu'elles soient situées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal.

c) Les occupations du sol et les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles, à condition que leur localisation soit impérativement déterminée par des considérations techniques et sous réserve que le caractère de la zone soit préservé.

d) Les occupations du sol et les constructions liées et nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone, à condition qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

e) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

g) 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, …), ainsi que les parkings, sous réserve de leur intégration dans le site et à condition que leur localisation réponde à considérations techniques impératives.

h) Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, à l'architecture et au caractère des lieux avoisinants et à l'environnement en général.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NCU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Une construction peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE NCU 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U.. Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques et la conformité du dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Pour les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux usées non liées à l'habitation dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre le demandeur et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE NCU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NCU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** 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 la RD 810).

- De **10 mètres** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

- En bordure de la **RD 810**, cette distance est portée à **75 mètres** par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

ARTICLE NCU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

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

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE NCU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NCU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

- Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

2. NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

b) Le nombre de niveaux autorisés

La hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum** (rez-de-chaussée + 1 étages).

c) Toutefois

Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

3. HAUTEURS ABSOLUES

Dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8 m.

4. CLÔTURES

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE NCU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux locaux ou s'inspirant fortement de celui-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple).

3. FACADES

a) Proportions générales, éléments d'architecture et de décor :

Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

b) Matériaux en façade :

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits et les bardages et colombages en bois naturels ou peints.

- Sur les **constructions anciennes**, en pierres ou pans de bois :

  * L'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

  * Les encadrements de fenêtre et linteaux doivent être apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre taillée et appareillée.

- Sont interdits en façade :

  * L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc…

  * Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.

c) Traitement des façades :

- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

- Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron.

- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade, mais intégrés dans le bâtiment.

- Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

4. TOITURES

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Les toitures doivent exclure les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les sheds sont interdits.

- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

La mise en œuvre de couverture en tuiles canal traditionnelles de terre cuite est obligatoire pour toutes les opérations de réfection. Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Pour les opérations de construction neuve, le matériau de couverture sera la tuile canal ou similaire.

5. TRAVAUX DE RAVALEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les encadrements des baies (portes et fenêtres) les linteaux (ainsi que les colombages) des constructions anciennes doivent obligatoirement être maintenus ou rendus apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre dès lors que leur nature et leurs dispositions constructives les rendent propres à cette opération.

Les opérations de ravalement sont des occasions privilégiées de restituer l'authenticité et le caractère architectural des bâtiments que le temps à fait disparaître ou amoindri.

6. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

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

a) toitures

Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
- Soit en bac acier prélaqué, de couleur terre cuite naturelle ou verte.
- Soit en fibro-ciment de couleur terre cuite naturelle ou verte.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle ou verte.

b) 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.

7. INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

Lors de la réalisation de nouvelles constructions en site urbain, placées en mitoyenneté, le concepteur devra présenter un schéma explicatif et une note descriptive précisant les choix architecturaux, le mode d'insertion de la construction avec les propriétés avoisinantes.

8. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

9. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

À l'exception des clôtures à usage agricole, la clôture sur voies et emprises publiques ainsi que séparatives sera constituée de treillage métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

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.

- Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE NCU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES : dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE NCU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NCU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑

CHAPITRE 16

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ner

CARACTERE DE LA ZONE Ner

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne la partie du territoire communal sur le littoral désigné par les services de l'État comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NER 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ner 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

c) Les nouveaux terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

e) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

ARTICLE NER 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les aménagements légers suivants sont autorisés sous 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 :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.

b) 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.

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques. Dans les terrains de campings autorisés à la date d'approbation du P.L.U., seuls sont admis les hébergements temporaires ainsi que les travaux d'entretien ou de réfection.

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

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.

- 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.

e) 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.

En outre, dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, ils ne pourront être autorisé qu'après enquête publique.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NER 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc…

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Une construction peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE NER 4 - RESEAUX DIVERS

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U.. Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques et la conformité du dispositif d'assainissement individuel permettant d'assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement individuel retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté pour permettre le raccordement ultérieur. Pour les constructions comportant plusieurs bâtiments, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente.

En cas de mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L. 33 alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux usées non liées à l'habitation dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre le demandeur et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc…) doit prévoir un **bassin de rétention des eaux pluviales**, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, **la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de une heure**.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En tout état de cause, Le permis de construire devra comporter un document permettant d'apprécier les caractéristiques des ouvrages et leur conformité aux prescriptions édictées par les Services Techniques Municipaux.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. RESEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ – TELEPHONE – TELEVISION)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE NER 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NER 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris) ou résidences mobiles, ainsi que les emplacements de tente et de caravane, devront être implantées avec un recul minimum :

- De **5 mètres** 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** à partir de **l'axe**, dans le cas contraire.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

ARTICLE NER 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit D > ou = H – 3 m.

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

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE NER 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NER 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEURS RELATIVES

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

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

b) Par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction, par rapport aux limites séparatives, est la 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 m, soit H < ou = D + 3 m.

- Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3. NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISÉS

a) Définitions

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.

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

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

b) Le nombre de niveaux autorisés

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder **1 niveau maximum** (rez-de-chaussée).

c) Toutefois :

Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

4. CLÔTURES

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations particulières (notamment pour des ouvrages de soutènement, ou pour traiter des nuisances phoniques dans les zones de bruit). Dans ce cas des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE NER 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. RAPPEL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme)*.

2. GÉNÉRALITÉS

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes de toute construction nouvelle doivent présenter une unité avec leur environnement bâti. Les constructions doivent s'apparenter dans leurs volumes et leurs proportions, à l'un des types architecturaux locaux ou s'inspirant fortement de celui-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple).

5. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) Proportion des façades

- Proportions générales, éléments d'architecture et de décor :

Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

- Matériaux en façade :

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits et les bardages et colombages en bois naturels ou peints.

- Sur les **constructions anciennes**, en pierres ou pans de bois :

  * L'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

  * Les encadrements de fenêtre et linteaux doivent être apparents s'ils sont en bois massif ou en pierre taillée et appareillée.

- Sont interdits en façade :

  * L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc…

  * Les imitations de matériaux et tous éléments de décor ne correspondant pas à un élément constructif de la façade.

- Traitement des façades :

- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

- Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

- Les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou marron.

- Les vantaux (parties ouvrantes des fenêtres) seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc.

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade, mais intégrés dans le bâtiment.

- Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

b) Toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

- Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %.

- Les toitures doivent exclure les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les sheds sont interdits.

- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive

La mise en œuvre de couverture en tuiles canal traditionnelles de terre cuite est obligatoire pour toutes les opérations de réfection. Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.

Pour les opérations de construction neuve, le matériau de couverture sera la tuile canal ou similaire.

7. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci (style basque Labourdin, style régionaliste néo-basque par exemple). Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France est seul juge de la qualité du projet.

ARTICLE NER 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. NORMES : dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE NER 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NER 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

❑ ❑ ❑