Commune de BASSUSSARRY

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2015

P.L.U. Approuvé le 13 juin 2007
Modification le 20 novembre 2007
Modification simplifiée le 21 septembre 2009
Modification le 16 août 2010
Modification le 27 avril 2011
Modification le 13 décembre 2012
Modification le 19 février 2015

SOMMAIRE DU REGLEMENT

PREAMBULE *3*

TITRE I DISPOSITION GENERALES ET DEFINITIONS REGLEMENTAIRES *4*
I – CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE RÉFÉRENCE 5
II – DÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES 10

TITRE II DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES *18*
ZONE UA 19
ZONE UB 30
ZONE UD 42
ZONE UY 52

TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER *60*
ZONE AU 61
ZONE AUY 72
ZONE 2AU 80

TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES *83*
ZONE A 84
ZONE N 90

SCHEMAS EXPLICATIFS *99*

PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme (PLU), en conformité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), exprime le projet de territoire de la commune dans ses aspects urbanistiques, d'habitat, de déplacement et d'environnement.

Le règlement du PLU a pour objet de fixer l'ensemble des règles qui déterminent la destination des terrains et les conditions d'occupation des sols. Les dispositions applicables se différencient selon les vocations affichées pour chaque grand type de zone :

- les zones urbaines (zones dites U) ;
- les zones à urbaniser (zones dites AU) ;
- les zones agricoles (zones dites A) ;
- les zones naturelles (zones dites N).

Pour chacune des zones de référence, les règles exprimées en articles concernent :

- les interdictions et les autorisations conditionnelles d'usage des espaces ;
- les conditions d'accès et de desserte des terrains ;
- l'emprise au sol des constructions ;
- les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives ;
- les conditions de stationnement et de réalisation d'espaces libres ;
- la hauteur des constructions et leur aspect extérieur,
- les caractéristiques paysagères des abords des constructions et notamment le coefficient de pleine terre sur les terrains d’assiette des projets.

Après le rappel des dispositions législatives et réglementaires qui encadrent et s'imposent au règlement du PLU ainsi que le recensement de la terminologie précise de référence, le règlement reprend, zone par zone, les dispositions prévalant sur le territoire de la commune de Bassussarry.

TITRE I
DISPOSITION GENERALES ET DEFINITIONS REGLEMENTAIRES

I – CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE RÉFÉRENCE

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bassussarry. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE II : PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I - CODE DE L'URBANISME

1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-1 et suivants, à l'exception des articles R 111-3, R 111-5 à 14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2.
2°) par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

a) les servitudes d'utilité publique mentionnées aux annexes 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 « paysages » : loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

d) 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.

e) les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement (ENL) du 30 juin 2006.

f) la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

II - AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.

2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R 123-13 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.

3°) Les autres Codes : Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de l'Environnement, Code Forestier, Code Rural, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code de la Santé Publique, etc. ainsi que le Règlement Sanitaire Départemental.

4°) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la loi paysage du 8 janvier 1993, la loi du 4 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.

5°) La réglementation et la législation propres aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

6°) Les dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, reprises en annexe du plan.

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN :

1°) Zones urbaines dites «zones U» dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U, ce sont :

- ZONE UA, zone d'habitat dense du centre-bourg,
- ZONE UB, zone d'habitat de densité moyenne,
- ZONE UD, zone d'habitat peu dense sans assainissement collectif,
- ZONE UY, zone à vocation économique.

La zone UB comprend un secteur UBi soumis aux inondations.
La zone UY comprend un secteur UYg consacré aux activités économiques liées au golf.

2°) Zones naturelles :

- ZONE N, zone équipée ou non, protégée pour la qualité de ses paysages. La zone comprend plusieurs secteurs :
  - le secteur Ni : zone naturelle soumise aux inondations,
  - le secteur Nei : zone d'activités équestres soumise aux inondations,
  - le secteur Np : zone destinée à l'accueil d'activités de plein air et d'activités sportives,
  - le secteur Npi : zone destinée à l'accueil d'activités de plein air et d'activités sportives et soumise aux inondations,
  - le secteur Ng : zone naturelle consacrée à la pratique sportive du golf,
  - le secteur Ngi : zone naturelle consacrée à la pratique sportive du golf soumise aux inondations.

3°) Zones agricoles

- ZONE A, zone équipée ou non, réservée à l'activité agricole et à l'élevage.

La zone comprend un secteur Ai : il s'agit d'une zone agricole soumise aux inondations.

4°) Zones à urbaniser

- ZONE AU, zone réservée à une urbanisation future à vocation d'habitat, de commerces et de services pouvant être urbanisée à court et moyen termes.
- ZONE AUY, zone réservée à une urbanisation future à vocation d'activité pouvant être urbanisée à court et moyen termes.
  - La zone AUY comprend un secteur AUYi soumis aux inondations.
- ZONE 2AU, zone réservée à une urbanisation à long terme après une procédure de modification.

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

1°) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2°) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des «emplacements réservés».

3°) Les servitudes de protection de sites et monuments naturels inscrits dans lesquels les démolitions sont soumises à l'obligation de permis de démolir selon les termes des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4°) Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

5°) Les réserves d'urbanisme au titre de l'article L123-2-b du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logement ainsi défini : toute opération créant plus de trois logements doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitat.

6°) Les cheminements piétonniers à conserver ou à créer.

7°) En bordure de certains axes, les marges de reculement imposées.

8°) En bordure de certains axes, les secteurs soumis à des nuisances de bruit, figurés par une trame, pour lesquels le règlement de chacune des zones concernées prévoit la possibilité d'imposer, au coup par coup, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

1°) Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des «adaptations mineures» à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

2°) Bâtiments existants de toute nature
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 les travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3°) Lotissements et opérations groupées
On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE VI : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Il sera fait application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme
« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

II – DÉFINITIONS RÉGLEMENTAIRES

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

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

- les démolitions,
- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations et travaux divers,
- les clôtures et travaux soumis à déclaration,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les plantations, coupes, abattages et défrichements,

Article *R421-19

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article *R421-23

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Les usines, dépôts, ateliers, 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 nuisances pour :

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

sont soumis aux dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement.

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

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

2 - TERRAINS OU UNITES FONCIERES

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

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière, toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant, qui appartiennent au même propriétaire.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques et des limites séparatives (ligne qui sépare l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Dans le cadre d'un lotissement de moins de 10 ans, chaque lot défi ni dans le plan de découpage constitue une unité foncière, même dans le cas où une personne s'est rendue acquéreur de plusieurs lots.
Dans ce cas précis, les limites entre lots sont considérées comme des limites séparatives au sens des articles 7 du présent règlement, sauf procédure de lotissement selon les dispositions de l'Article 442-10 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, conformément à l'Article L.442-9, les lots contigus appartenant à un même propriétaire cessent de constituer plusieurs unités foncières, mais constituent une seule unité foncière.

3 - DIVISIONS FONCIERES

Une unité foncière peut être divisée. Toutefois, à l'intérieur des zones déterminées conformément à l'article L.111-5-2 du Code de l'Urbanisme, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, est soumise à déclaration préalable.

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de

mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Les règlements d'urbanisme contenus dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer dans un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les conditions prévues à l'Article L 442-9.

Lorsqu'une majorité qualifiée le demande, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents concernant le lotissement, dès lors que cette modification est compatible avec les dispositions du Plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues à l'Article L442-10. du Code de l'Urbanisme.

4 –CONSTRUCTIONS ET LOGEMENTS

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421 .1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R.1 12.2 du Code de l'Urbanisme. Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

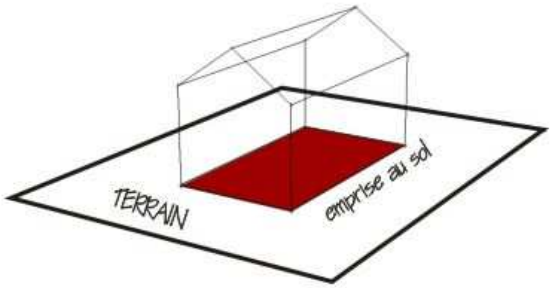
Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.
Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R. 111-31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

5 –EMPRISE AU SOL ET LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol de la ou des constructions à la surface du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir.

<u>Définition des parties construites prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol</u>
L'emprise au sol est la projection au sol de tous les points de la ou des constructions édifiées sur l'unité foncière. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm par rapport au terrain naturel sont intégrées au calcul de l'emprise au sol. Dans le cas des piscines, seul le bassin entre dans le calcul de cette emprise.



Définition de la superficie des terrains faisant l'objet de calcul de l'emprise au sol
Pour le calcul du coefficient d'emprise au sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement. L'emprise au sol des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain, un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'emprise au sol affectant la superficie du bien qu'il cède gratuitement à la Collectivité.

Par application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, les droits à construire sur des terrains issus de division depuis moins de 10 ans sont minorés des droits déjà utilisés sur la parcelle d'origine. Le vendeur est tenu de fournir à l'acheteur un certificat attestant l'emprise au sol déjà bâtie.

6 - ESPACES LIBRES - STATIONNEMENT

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 dépôts de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités), et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminement piétons, voies semi piétonnes, aires de stationnement paysagères.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application du présent règlement.

Les aires de stationnement, en fonction de leur conception paysagère, peuvent constituer en totalité ou en partie, des espaces libres.

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 par le caractère des lieux avoisinants.

7 - VOIRIE, ACCES ET MARGES DE RECULEMENT

- **La largeur d'une voie** est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée(s) 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 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 des Pyrénées Atlantiques pour les voies départementales et le service communal de la voirie pour les voies communales.

Au sens de ce présent règlement pour les voies privées, «l'alignement» désigne la limite de fait séparant le terrain de la plate-forme de la voie existante ou à créer.

Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est contiguë à plusieurs voies, l'accès se fait principalement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

- **Des marges de reculement** peuvent être imposées par rapport aux voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes ou futures. Ces marges sont inconstructibles, sauf prescriptions particulières du règlement.

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

8 - ESPACES BOISES CLASSES

Des terrains sont classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ces terrains sont soumis aux dispositions des Articles 130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9 - ELÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

Il s'agit de terrains sans construction ou faiblement bâtis dont les caractéristiques constituent un élément du paysage du quartier ou du secteur à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique, dans la mesure où ces espaces (boisements, point culminant...) participent à la qualité paysagère de la commune.

Les éléments de paysage sont protégés au titre de l'article L 123-1-7 et R 123-11-h. Ils sont mentionnés au document graphique.

Ce classement interdit la construction. Le changement d'affection ou tout mode d'occupation du sol ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23- h.

10 - ALIMENTATION EN EAU ET 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 D.D.A.S.S. et à la Mairie, et le Cahier des prescriptions Techniques pour l'établissement des V.R.D., tenu également à la disposition du public à la Mairie.

11 – RESEAUX D'ELECTRICITE ET TELEPHONE

Il est convenu d'appeler :

- Extension : la construction d'une ligne nouvelle.
- 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 1000 V) destiné à alimenter un abonné. Dans ces conditions le réseau public est au droit de l'unité foncière.

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 troisième catégorie (tension supérieure à 50 kV), le Plan local d'urbanisme peut déterminer les couloirs affectés aux lignes ainsi que les emplacements des pylônes.

12 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général, de service public ou d'intérêt collectif, sont définis ci-dessous étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

- démolitions,
- constructions,
- coupes et abattages d'arbres, défrichements,
- installations classées.

On distingue :

- les équipements publics d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, installation de production d'eau potable, station d'épuration...),
- les équipements publics de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs ...).

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

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation ou la déclaration d'utilité publique avec mise en servitude doivent 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 excluent les opérations de logements ou de lotissements, fussent-elles communales. Ils permettent par contre, 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 ou commerciales, 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).

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

14 - EXEMPTION DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DECLARATION PREALABLE

Certaines constructions exemptées de permis de construire, en application des articles 421-9, 421-17 et 421-23 sont soumises à une simple déclaration de préalable.

15 – VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou à créer dans le cadre d'un projet, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc …).

Pour l'application des articles 6 et 10, ne sont prises en compte que les voies ouvertes à la circulation générale desservant au moins trois propriétés existantes. Les voies internes à créer en exécution d'une autorisation d'urbanisme (lotissement, permis groupés…) ou d'une servitude de passage ne sont pas prises en compte .

16 - LA PLEINE TERRE

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support

- d'aucun aménagement autre que ceux propres aux jardins et espaces verts
- d'aucune construction au dessus du sol ou en sous-sol sur une profondeur de 10 mètres.

Il peut cependant être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Le coefficient de pleine terre définit la part minimale du terrain d'assiette d'un projet répondant à ces caractéristiques.

TITRE II
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

SECTION I - CARACTERE DE LA ZONE - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

CARACTERE DE LA ZONE UA

I - VOCATION PRINCIPALE
Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

II - OBLIGATIONS Conformément à la réglementation, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique dans une bande de 100 m puis de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD 254, classée en catégorie 3 et en catégorie 4.

Les défrichements forestiers sont soumis aux dispositions du Code Forestier.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions telles que définies à l'article 2 si elles ne respectent pas ces conditions,
- les constructions industrielles ou d'entrepôts,
- les constructions agricoles et forestières,
- La création de terrains de camping ,les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, remblais, …
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les discothèques, les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- les antennes de radiodiffusion quelle que soit leur hauteur,
- les éoliennes, sauf celles répondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Les éléments de paysage sont protégés au titre de l'article L 123-1-7 et R 123-11-h. Ils sont mentionnés au document graphique. Ce classement interdit la construction.
Le changement d'affection ou tout mode d'occupation du sol ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23- h.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières:

- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone.
- L'édification d'une clôture si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux) ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire,
- En bordure des cours d'eau, l'occupation ou l'utilisation des sols, et notamment les clôtures, ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres d'engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 m minimum par rapport à la berge),
- les éoliennes à conditions de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et de présenter une bonne insertion paysagère.

Dans le cas des lots de lotissement et des terrains de division de propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain en application de l'article R 123-10-1

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS D'ACCÈS ET DE DESSERTE

I - ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation d'être desservie, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services de lutte contre l'incendie).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757

du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies automobiles nouvelles doivent avoir une largeur suffisante selon l'importance du projet.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

II - ASSAINISSEMENT

- Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

- Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires et par convention avec le maître d'ouvrage du réseau.

- Eaux pluviales

1) Règle Générale

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors que le réseau séparatif existe.
Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage (chaussées à structure réservoir, bassins de rétention, secs ou en eau…).
Avant leur rejet dans réseau public, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :
- Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en I/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

L'ouvrage de rétention sera conçu de manière à pouvoir être entretenu régulièrement, par curage notamment.
Le trop-plein de l'ouvrage de rétention ne devra pas être raccordé directement au réseau. Le trop-plein pourra s'effectuer au niveau d'une grille, et les eaux en débordement seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gênes aux propriétés voisines ou aux voies publiques.
Le constructeur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).
Le propriétaire devra assurer l'entretien des ouvrages d'assainissement et de ses équipements (régulateurs de débit notamment).
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur et devront apparaître sur le permis de construire.

2) Cas des opérations importantes

Dans tout projet d'aménagement ayant pour effet de créer une surface imperméabilisée d'au moins 2000 mètres carrés, 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, ou tout

dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés par le propriétaire.

3) Cas de l'absence ou de l'insuffisance du réseau

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des dispositifs compensatoires pour les eaux pluviales (techniques d'infiltration ou de stockage) doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par le projet.
Dans certains cas particuliers, dus 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 20 ans et le temps minimum de retenue d'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, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages doivent répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services techniques compétents.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

III - TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux se fera en souterrain ou par des conduites fixées sur les façades depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'aux constructions.

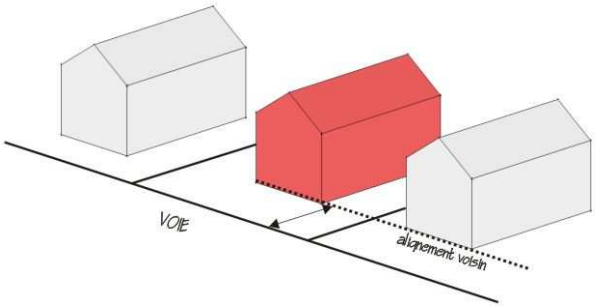
ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

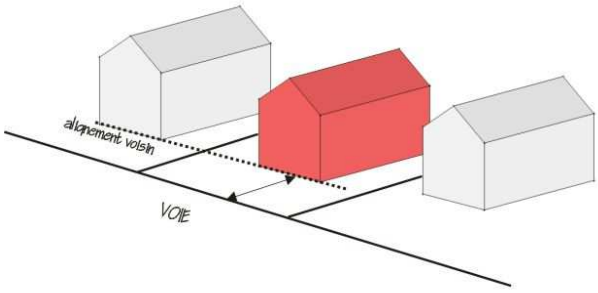
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions principales doit être édifiée soit :

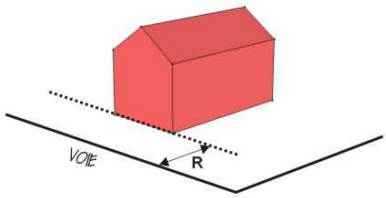
- avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines,



OU



- soit avec un recul minimum de 5 m.



Pour les constructions liées au réseau de distribution ou aux équipements publics, il n'est pas fixé de règle.
Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.
Les débords de toits sont autorisés dans la marge de reculement

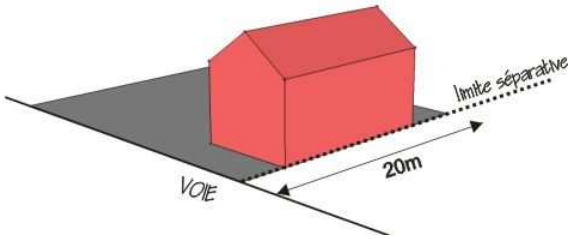
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions principales à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une seule limite séparative ou à 2 mètres minimum.

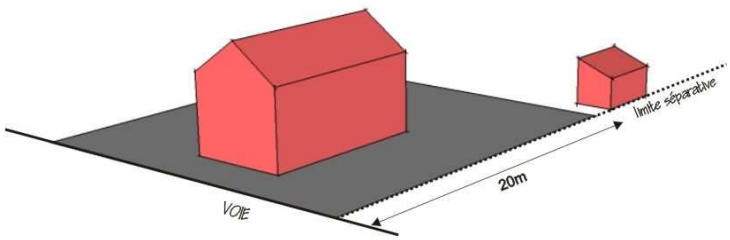
Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- si la construction s'inscrit à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées,



- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extensions dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m et dont la pente des toitures est comprise entre 35 et 40%.



Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction sera édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin présenteront une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m et seront réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation. Ils pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives s'ils sont implantés à l'arrière de la construction principale.

Le long des cours d'eau, un recul de 5 m doit être observé à partir de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Le bassin de la piscine doit être implanté à une distance minimale de 2 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

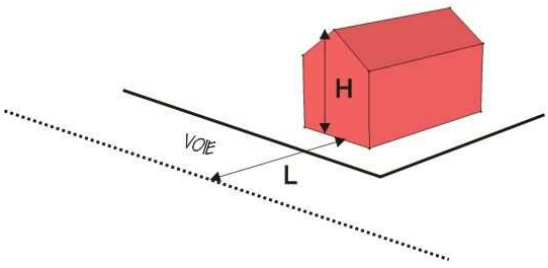
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

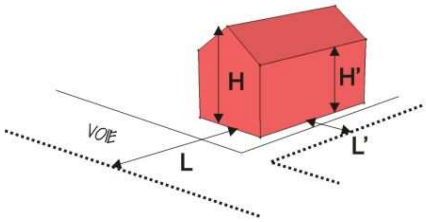
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.

I - HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L).



Toutefois, des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës, pour des impératifs architecturaux, à l'angle de 2 voies de largeur différente sur une longueur maximum de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements.



La hauteur maximale des éoliennes correspond à la hauteur moyenne au faitage rencontrée sur les constructions avoisinantes, sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

II - HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions à usage d'habitations ou à usage mixte ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, dont un niveau de combles aménagés (R + 2 + 1 niveau de combles aménageables) sans dépasser 15 mètres par rapport au sol naturel.

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme un niveau.

L'accès du garage sous-terrain n'est pas compté comme un niveau.

Le niveau dont les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m en dessous de la cote de l'égout de la toiture est également considéré comme un niveau.

La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ou de commerces est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Les éoliennes ne pourront dépasser une hauteur de 12 mètres, du sol naturel au faitage.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - PRINCIPE GÉNÉRAL

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux qui composent le paysage, en particulier en bordure des voies.

Le permis de construire, l'autorisation de lotir ou d'édifier une clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, les lotissements et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou à la sécurité publique.

Des règles différentes peuvent être admises pour la construction d'édifices publics ou cultuels ou pour la restauration des bâtiments existants.

II - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

L'implantation des nouvelles constructions doit absolument éviter les terrassements abusifs.

La construction devra être massive et de forme simple, le faîtage de toit étant parallèle à la plus grande longueur de la construction. Les changements de directions multiples en plan ou en élévation sont déconseillés.

Les annexes des habitations sont de préférence comprises à l'intérieur du volume de la construction.

Les extensions, annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en reprenant les mêmes éléments architecturaux. Dans les cas où ils sont accolés à la

construction principale, ils ne pourront s'implanter qu'à l'alignement ou en retrait de la façade principale sur rue de cette construction.

III - FAÇADES

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas, et des abris de jardin)

Lorsqu'elles sont maçonnées les façades doivent être d'un aspect lisse, blanc et mat; les éléments de pierre ou de bois peuvent être autorisés (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...). Les constructions à ossature bois, à l'exception des rondins, sont autorisées ; elles seront de couleur blanche.
Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits.

Les balcons en bois protégés par le débordement du toit sont autorisés, à condition de ne pas l'excéder.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m², l'emploi du bois est autorisé; dans ce cas, la couverture doit être de couleur sombre. Pour les annexes d'une taille supérieure, les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux du bâtiment principal.

Les bâtiments neufs à usage d'activités
Lorsqu'elles sont maçonnées, les façades doivent être d'un aspect lisse, blanc et mat; les éléments de pierre ou de bois peuvent être autorisés dans de faibles proportions (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...). Les constructions à ossature bois, à l'exception des rondins, sont autorisées ; elles seront de couleur blanche.

IV – TOITURES
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas et des abris de jardins)

Pour les habitations isolées, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 30 et 40%, sans décrochement ni rupture de pente. La couverture est en tuile canal, romane ou similaire, à dominante rouge et à pose mêlée. La tuile marseillaise est interdite.

Les extensions
En cas d'extension ou d'adjonction d'annexe, la toiture est de préférence dans le prolongement de l'existante, sans rupture de pente. En cas de rupture de décrochement, elle sera de même pente que l'existante.

Les toitures mono-pente sont admises pour les extensions à condition qu'elles s'harmonisent par leur aspect et leurs dimensions avec les bâtiments sur lesquels elles s'appuient, et que l'extension n'excède pas un seul niveau (R).

V - BAIES ET OUVERTURES
Les fenêtres seront de proportion verticale, équipées de volets en lames de bois pleines et verticales .

Pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade et du paysage urbain environnant:

- des baies vitrées
- des volets roulants sur ces baies à condition qu'ils soient en retrait du nu de la façade,
- des linteaux cintrés en nombre limité.

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages

VI - MENUISERIES

Les ouvrants et les dormants des baies seront blancs ou en gris.
Les volets, portes, saillies de toitures et éléments de colombage seront peints selon la gamme de couleurs suivante (échantillon visible en mairie) :

- rouge foncé dit rouge basque : RAL 3011 ou 3009,
- vert basque ou vert foncé : RAL 6012 ou 6009,
- bleu luzien ou bleu d'Arcangues : RAL 5003 ou 5001,
- gris : RAL 7046 ou RAL 7031.

VII - CLÔTURES

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

a - Les clôtures sur rue et dans la marge de recul

La hauteur des clôtures est calculée par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée.

Les clôtures sont constituées :

- de grilles de 1,80 m maximum. Dans ce cas, la clôture sera implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieur d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié.

- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles. L'ensemble de la clôture n'excédera pas 1,80 m ,

- de pierres dressées de 1,20 m maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

b - Sur les autres limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétés éventuellement de haies vives. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 m sont admis.

Les panneaux occultant (PVC, bois, brande ….) sont interdits.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 m en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur maximale de 1,10 m.

De fait, les murs de soutènements nécessaires aux remblais ne sont pas autorisés.

VIII - PRESCRIPTIONS DIVERSES

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur environnement.

Les vérandas sont autorisées dans la limite d'une surface de 20 m².

Les abris destinés à la couverture des piscines ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80m au faîtage.

Sous réserve d'une réglementation particulière, l'installation sur le toit ainsi que sur le sol de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée nonobstant les dispositions de l'alinéa IV. Sur le toit , les panneaux devront s'intégrer à la couverture afin d'éviter une sur épaisseur.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être dissimulées par des plantations

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum :

- 2 places de stationnement minimum par logement,
- 1 place en plus par tranche de 3 logements dans les opérations d'ensemble.
- Dans les collectifs de plus de 10 logements les besoins de stationnement doivent être satisfaits sur l'unité foncière objet de la demande de PC. Pour les 2 roues et voitures d'enfants, le constructeur prévoira un local à cet effet.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement de la clientèle, à raison d'1 place par chambre d'hôtel minimum, d'1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots ou logements, 15 % de la superficie du terrain préférentiellement d'un seul tenant seront traités en espace commun de détente situé hors des voies publiques.

Des haies vives d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

La plantation de haies vives composées de résineux est interdite à l'alignement des voies.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à 30% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cette disposition est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Ce coefficient de pleine terre n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

ZONE UB

SECTION I - CARACTERE DE LA ZONE - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

CARACTERE DE LA ZONE UB

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

II - LA DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur UBi, soumis aux inondations de la Nive.

II - OBLIGATION Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique :

- dans une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD 254, classée en catégorie 4,
- dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'axe de la RD 932 classée en catégorie 2.

Les défrichements forestiers sont soumis aux dispositions du Code Forestier.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions telles que définies à l'article 2 si elles ne respectent pas ces conditions,
- les constructions industrielles ou d'entrepôts,
- les constructions agricoles et forestières,
- les commerces de plus de 100m² de surface de vente,
- la création de terrains de camping, de caravaning, de résidences mobiles de tourisme et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, remblais ...
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les discothèques, les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- les antennes de radiodiffusion quelle que soit leur hauteur,
- les éoliennes, sauf celles répondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Dans le secteur UBi, sont en outre interdits :

- les sous-sols,
- les changements de destination

Les éléments de paysage sont protégés au titre de l'article L 123-1-7 et R 123-11-h. Ils sont mentionnés au document graphique. Ce classement interdit la construction.
Le changement d'affection ou tout mode d'occupation du sol ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23- h.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONSPARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :

- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone,
- l'édification d'une clôture si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux) ne
- sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire,
- en bordure des cours d'eau, l'occupation ou l'utilisation des sols, et notamment les clôtures, ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres d'engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 m minimum par rapport à la berge),
- les éoliennes à conditions de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et de présenter une bonne insertion paysagère.

Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux :
Toute opération créant plus de 4 logements doit prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher. Lorsque l'opération comporte plus de 19 logements, au moins 50 % des logements sociaux à réaliser relèveront des logements locatifs sociaux.

Conditions particulières relatives au secteur UBi :
Dans le secteur UBi, le plancher bas des constructions autorisées doit être situé à + 30 cm au-dessus de la cote d'inondabilité. La cote d'inondabilité correspond à la cote NGF de niveau d'eau pour la crue de référence indiquée dans le document graphique «Plan des zones inondables».

Les occupations et utilisations de sol ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage et ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS D'ACCÈS ET DE DESSERTE

I - ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation d'être desservie, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la sécurité routière l'exige, il est imposé une implantation du portail selon un retrait de 5 m par rapport à l'alignement, afin de permettre le stockage d'un véhicule en dehors du domaine public.

Il est précisé que l'accès direct à la RD 932 est interdit, les usagers devant utiliser les voies existantes.

II - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services de lutte contre l'incendie).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur suffisante selon l'importance du projet .

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

II - ASSAINISSEMENT

- Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

- Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires et par convention avec le maître d'ouvrage du réseau.

- Eaux pluviales

1) Règle Générale

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors que le réseau séparatif existe.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage (chaussées à structure réservoir, bassins de rétention, secs ou en eau…).

Avant leur rejet dans réseau public, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

- Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en I/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

L'ouvrage de rétention sera conçu de manière à pouvoir être entretenu régulièrement, par curage notamment.

Le trop-plein de l'ouvrage de rétention ne devra pas être raccordé directement au réseau. Le trop-plein pourra s'effectuer au niveau d'une grille, et les eaux en débordement seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gênes aux propriétés voisines ou aux voies publiques.

Le constructeur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).

Le propriétaire devra assurer l'entretien des ouvrages d'assainissement et de ses équipements (régulateurs de débit notamment).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur et devront apparaître sur le permis de construire.

2) Cas des opérations importantes

Dans tout projet d'aménagement ayant pour effet de créer une surface imperméabilisée d'au moins 2000 mètres carrés, 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, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés par le propriétaire.

3) Cas de l'absence ou de l'insuffisance du réseau

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des dispositifs compensatoires pour les eaux pluviales (techniques d'infiltration ou de stockage) doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par le projet.

Dans certains cas particuliers, dus 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 20 ans et le temps minimum de retenue d'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, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages doivent répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services techniques municipaux.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

III - TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux se fera en souterrain ou par des conduites fixées sur les façades depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'aux constructions.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

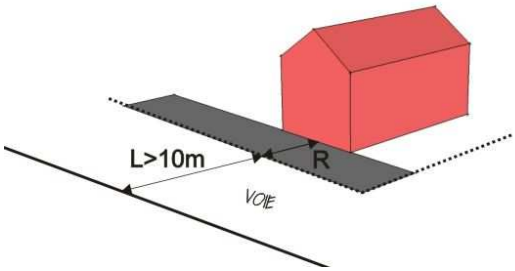
Sans objet.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

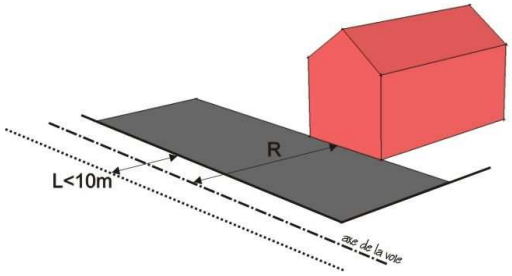
Concernant la route départementale 3, toutes les constructions sont implantées à la marge de reculement indiquée sur le document graphique.

Pour les autres voies :

- si la voie est d'une largeur supérieure ou égale à 10 m, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise,



- dans le cas contraire, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie.



Pour les constructions liées au réseau de distribution ou aux équipements publics, il n'est pas fixé de règle.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.

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

Les constructions principales à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une seule limite séparative ou à 2 mètres minimum.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m

Les abris de jardin présenteront une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m et seront réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation. Ils pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives s'ils sont implantés à l'arrière de la construction principale.

Le long des cours d'eau, un recul de 5 m doit être observé à partir de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance minimale de 2 mètres.

Les règles d'implantation s'appliquent aux nouvelles limites parcellaires résultant d'une autorisation de lotir.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

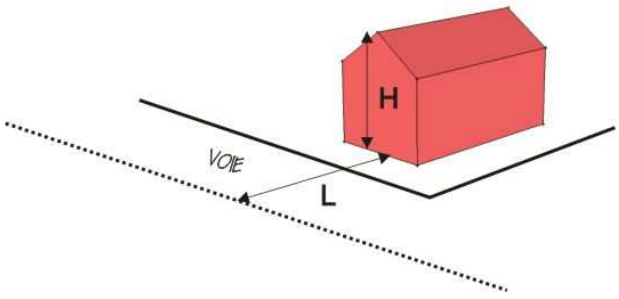
ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

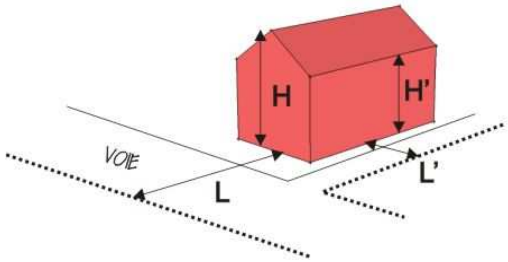
ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L).



Toutefois, des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës, pour des impératifs architecturaux, à l'angle de 2 voies de largeur différente sur une longueur maximum de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements.



La hauteur maximale des éoliennes correspond à la hauteur moyenne au faitage rencontrée sur les constructions avoisinantes, sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

II - HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions à usage d'habitations ou à usage mixte ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R+1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol extérieur fini si celui-ci est plus bas, est compté comme un niveau sauf si ce dépassement de hauteur résulte des obligations de respecter les prescriptions mentionnées dans l'article UB2, conditions particulières au secteur UBi.

L'accès du garage sous-terrain n'est pas compté comme un niveau.

Le niveau dont les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m en dessous de la cote de l'égout de la toiture est également considéré comme un niveau

Excepté en secteur UBi la hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Les éoliennes ne pourront dépasser une hauteur de 12 mètres, du sol naturel au faitage.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - PRINCIPE GÉNÉRAL

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux qui composent le paysage, en particulier en bordure des voies.

Le permis de construire, l'autorisation de lotir ou d'édifier une clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, les lotissements et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou à la sécurité publique.
Des règles différentes peuvent être admises pour la construction d'édifices publics ou cultuels.

II - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

L'implantation des nouvelles constructions doit absolument éviter les terrassements abusifs.

La construction devra être massive et de forme simple, le faîtage de toit étant parallèle à la plus grande longueur de la construction. Les décrochements multiples en plan ou en élévation sont déconseillés.

Les annexes des habitations sont de préférence comprises à l'intérieur du volume de la construction.

Les extensions, annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en reprenant les mêmes éléments architecturaux. Sauf circonstances particulières dans les cas où ils sont accolés à la construction principale, ils ne pourront s'implanter qu'à l'alignement ou en retrait de la façade principale sur rue de cette construction.

III - FAÇADES

- Les bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas et des abris de jardin) lorsqu'elles sont maçonnées,

les façades doivent être d'un aspect lisse blanc et mat ; les éléments de pierre ou de bois peuvent être autorisés (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...).

Les constructions à ossature bois (à l'exception des rondins) sont autorisées, elles seront de couleur blanche.

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. .

Les balcons en bois protégés par le débordement du toit sont autorisés.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m², l'emploi du bois est autorisé; dans ce cas, la couverture doit être de couleur sombre. Pour les annexes d'une taille supérieure, les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux du bâtiment principal.

- Les bâtiments à usage d'activités

les façades lorsqu'elles sont maçonnées doivent être d'un aspect lisse et blanc ; les éléments de pierre ou de bois peuvent être autorisés dans de faibles proportions (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...). Les bardages métalliques, de bois et de verre sont autorisés.

Les constructions à ossature bois (à l'exception des rondins) sont autorisées, elles seront de couleur blanche.

IV - TOITURES

- Les bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas et des abris de jardins)

Pour les habitations individuelles isolées, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 30 et 40%, Toutefois, la réfection des toitures existantes à la date d'approbation du PLU pourra être autorisée.

La couverture est en tuile canal, romane ou similaire, à dominante rouge et à pose mêlée. La tuile marseillaise est interdite.

Les extensions

En cas d'extension ou d'adjonction d'annexe, la toiture est de préférence dans le prolongement de l'existante, sans rupture de pente. En cas de rupture de décrochement, elle sera de même pente que l'existante.

Les toitures mono-pente sont admises pour les extensions à condition qu'elles s'harmonisent par leur aspect et leurs dimensions avec les bâtiments sur lesquels elles s'appuient, et que l'extension n'excède pas un seul niveau (R).

V - BAIES ET OUVERTURES

Les fenêtres en façade comme en toiture doivent être de proportion verticale, équipées de volets battants en lames de bois pleines et verticales à barres et écharpes.

Pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade :

- des baies vitrées en rez-de-chaussée ,
- des volets roulants sur ces baies à condition qu'ils soient en retrait du nu de la façade,
- des linteaux cintrés en nombre limité.

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

VI - MENUISERIES

Les ouvrants et les dormants des baies seront blancs ou en gris.

Les volets, portes, saillies de toitures et éléments de colombage seront peints selon la gamme de couleurs suivante (échantillon visible en mairie) :

- rouge foncé dit rouge basque : RAL 3011 ou 3009,
- vert basque ou vert foncé : RAL 6012 ou 6009,
- bleu luzien ou bleu d'Arcangues : RAL 5003 ou 5001,
- gris : RAL 7046 ou RAL 7031.

VII - CLÔTURES

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

a - Les clôtures sur rue et dans la marge de recul

La hauteur des clôtures est calculée par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée.
Les clôtures sont constituées :

- de grilles de 1,80 m maximum. Dans ce cas, la clôture sera implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieur d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié. Les potelets nécessaires au grillage seront métalliques de même couleur verte.

- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles. L'ensemble de la clôture n'excédera pas 1,80 m ,
- de pierres dressées de 1,20 m maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

b - Sur les autres limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétées éventuellement de haies vives. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 m sont admis.

Les panneaux occultant (PVC, bois, brande ….) sont interdits.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 m en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur maximale de 1,10 m.

De fait, les murs de soutènements nécessaires aux remblais ne sont pas autorisés.

VIII - PRESCRIPTIONS DIVERSES

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support.

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles des voies publiques et ne sont pas d'une surface supérieure à 20m².

Les abris destinés à la couverture des piscines ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80m au faîtage.

Sous réserve d'une réglementation particulière, l'installation sur le toit ainsi que sur le sol de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée nonobstant les dispositions de l'alinéa IV. Sur le toit , les panneaux devront s'intégrer à la couverture afin d'éviter une sur épaisseur.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être dissimulés par des plantations

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum :

- 2 places de stationnement minimum par logement,
- 1 place en plus par tranche de 3 logements dans les opérations d'ensemble.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- pour le stationnement de la clientèle, à raison d'1 place par chambre d'hôtel minimum, d'1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux.

Dans les collectifs de plus de 10 logements les besoins en stationnements doivent être satisfaits sur l'unité foncière objet de la demande d'autorisation. Pour les deux roues, et voitures d'enfants, le constructeur prévoira un local à cet effet.

Dans les lotissements, les besoins de stationnement devront être satisfaits sur l'unité foncière objet de la demande de permis de construire.
Dans le cadre d'un permis de construire déposé dans le périmètre d'un permis d'aménager, les places de stationnement imposées par les alinéas précédents peuvent se situer, en partie, dans les espaces communs du permis d'aménager lorsque celui ci l'aura prévu. Les places devront se situer à proximité immédiate du lot et attribuées qu'à une seule opération.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots ou logements, 15 % de la superficie du terrain préférentiellement d'un seul tenant seront traités en espace commun de détente situé hors des voies publiques.

Des haies vives d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

La plantation de haies vives composées de résineux est interdite à l'alignement des voies.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à 45% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cette disposition est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Ce coefficient de pleine terre n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

ZONE UD

SECTION I - CARACTERE DE LA ZONE - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

CARACTERE DE LA ZONE UD

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat peu dense, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

II - OBLIGATION Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique dans une bande de 100 m puis de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD 254, classée en catégorie 3 et en catégorie 4.

Les défrichements forestiers sont soumis aux dispositions du Code Forestier.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions telles que définies à l'article 2 si elles ne respectent pas ces conditions,
- les constructions industrielles ou d'entrepôts,
- les extensions et créations de bâtiments et installations agricoles et forestières,
- les commerces de plus de 100m² de surface de vente,
- la création de terrains de camping , de caravaning, de résidences mobiles de tourisme et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, remblais, …
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les discothèques, les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- les antennes de radiodiffusion quelle que soit leur hauteur,
- les éoliennes, sauf celles répondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONSPARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :

- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone,

- l'édification d'une clôture si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux) ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire,

- en bordure des cours d'eau, l'occupation ou l'utilisation des sols, et notamment les clôtures, ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres d'engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 m minimum par rapport à la berge)

- les éoliennes à conditions de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et de présenter une bonne insertion paysagère.

- Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements sociaux

Dès lors qu'une parcelle sera raccordée au réseau d'assainissement collectif, toute opération y créant plus de 4 logements doit prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher. Lorsque l'opération comporte plus de 19 logements, au moins 50 % des logements sociaux à réaliser relèveront des logements locatifs sociaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS D'ACCÈS ET DE DESSERTE

I - ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation d'être desservie, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la sécurité routière l'exige, il est imposé une implantation du portail selon un retrait de 5 m par rapport à l'alignement, afin de permettre le stockage d'un véhicule en dehors du domaine public.

II - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, etc.).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies automobiles nouvelles doivent avoir une largeur suffisante selon l'importance du projet et de l'axe de la circulation.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

II - ASSAINISSEMENT

- Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

- Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires et par convention avec le maître d'ouvrage du réseau.

- Eaux pluviales

1) Règle Générale

   Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors que le réseau séparatif existe.

   Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage (chaussées à structure réservoir, bassins de rétention, secs ou en eau…).

   Avant leur rejet dans réseau public, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

   - Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,
   - Débit de fuite du bassin : Q (en I/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

   L'ouvrage de rétention sera conçu de manière à pouvoir être entretenu régulièrement, par curage notamment.

Le trop-plein de l'ouvrage de rétention ne devra pas être raccordé directement au réseau. Le trop-plein pourra s'effectuer au niveau d'une grille, et les eaux en débordement seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gênes aux propriétés voisines ou aux voies publiques.
Le constructeur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).
Le propriétaire devra assurer l'entretien des ouvrages d'assainissement et de ses équipements (régulateurs de débit notamment).
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur et devront apparaître sur le permis de construire.

2) Cas des opérations importantes

Dans tout projet d'aménagement ayant pour effet de créer une surface imperméabilisée d'au moins 2000 mètres carrés, 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, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés par le propriétaire.

3) Cas de l'absence ou de l'insuffisance du réseau

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des dispositifs compensatoires pour les eaux pluviales (techniques d'infiltration ou de stockage) doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par le projet.
Dans certains cas particuliers, dus 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 20 ans et le temps minimum de retenue d'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, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages doivent répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services techniques municipaux.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

III - TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux se fera en souterrain ou par des conduites fixées sur les façades depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'aux constructions.

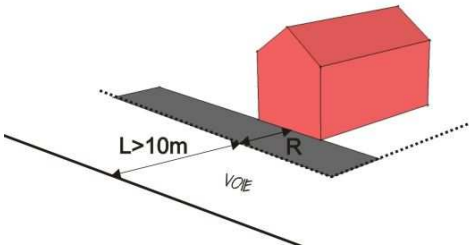
ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

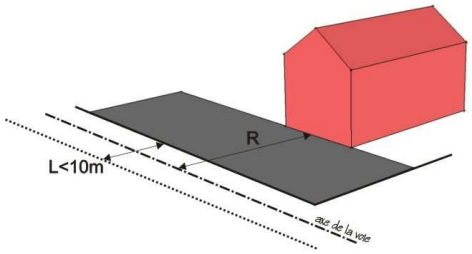
ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Concernant la route départementale 3, toutes les constructions sont implantées à la marge de reculement indiquée sur le document graphique.
Pour les autres voies :

- si la voie est d'une largeur supérieure ou égale à 10 m, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise,



- dans le cas contraire, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie.



Pour les constructions liées au réseau de distribution ou aux équipements publics, il n'est pas fixé de règle.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.

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

Les constructions principales à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une seule limite séparative ou à 2 mètres minimum.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m.

Les abris de jardin présenteront une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m et seront réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation. Ils pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives s'ils sont implantés à l'arrière de la construction principale.

Le long des cours d'eau, un recul de 5 m doit être observé à partir de la berge.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Les règles d'implantation s'appliquent aux nouvelles limites parcellaires résultant d'une autorisation de lotir.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance minimale de 2 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction de bâtiments existants.

I - HAUTEUR RELATIVE
La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L).

Toutefois, des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës, pour des impératifs architecturaux, à l'angle de 2 voies de largeur différente sur une longueur maximum de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements.

La hauteur maximale des éoliennes correspond à la hauteur moyenne au faitage rencontrée sur les constructions avoisinantes, sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

II - HAUTEUR ABSOLUE
Les constructions à usage d'habitations ou à usage mixte ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R+1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol extérieur fini si celui-ci est plus bas, est compté comme un niveau.

L'accès du garage sous-terrain n'est pas compté comme un niveau.

Le niveau dont les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m en dessous de la cote de l'égout de la toiture est également considéré comme un niveau.

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Les éoliennes ne pourront dépasser une hauteur de 12 mètres, du sol naturel au faitage.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - PRINCIPE GÉNÉRAL
Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux qui composent le paysage, en particulier en bordure des voies.

Le permis de construire, l'autorisation de lotir ou d'édifier une clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, les lotissements et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou à la sécurité publique.

Parmi les prescriptions qui suivent, des règles différentes peuvent être admises pour la construction d'édifices publics ou cultuels.

II - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

L'implantation des nouvelles constructions doit absolument éviter les terrassements abusifs.
La construction devra être massive et de forme simple, le faîtage de toit étant parallèle à la plus grande longueur de la construction. Les décrochements multiples en plan ou en élévation sont déconseillés.

Les annexes des habitations sont de préférence comprises à l'intérieur du volume de la construction.

Les extensions, annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en reprenant les mêmes éléments architecturaux. Sauf circonstances particulières dans les cas où ils sont accolés à la construction principale, ils ne pourront s'implanter qu'à l'alignement ou en retrait de la façade principale sur rue de cette construction.

III - FAÇADES

Les bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas et des abris de jardin)
Lorsqu'elles sont maçonnées, les façades doivent être d'un aspect lisse , blanc et mat; les éléments de pierre ou de bois peuvent être autorisés dans de faibles proportions (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...). Les constructions à ossature bois (à l'exception des rondins) sont autorisées ; elles seront de couleur blanche.
Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. Les bardages sont déconseillés.

Les balcons en bois protégés par le débordement du toit sont autorisés.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m², l'emploi du bois est autorisé; dans ce cas, la couverture doit être de couleur sombre. Pour les annexes d'une taille supérieure, les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux du bâtiment principal.

Les bâtiments à usage d'activités
Les façades doivent être réalisées en maçonnerie enduite d'un aspect lisse et blanc et mat; les éléments de pierre ou de bois peuvent être autorisés dans de faibles proportions (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...). Les bardages métalliques, de bois et de verre sont autorisés. Les constructions à ossature bois (à l'exception des rondins) sont autorisées ; elles seront de couleur blanche.

IV - TOITURES

Les bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas)

Pour les habitations individuelles isolées, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 30 et 40%, Toutefois, la réfection des toitures existantes à la date d'approbation du PLU pourra être autorisée.

La couverture est en tuile canal, romane ou similaire, à dominante rouge et à pose mêlée. La tuile marseillaise est interdite.

Les extensions
En cas d'extension ou d'adjonction d'annexe, la toiture est de préférence dans le prolongement de l'existante, sans rupture de pente. En cas de rupture de décrochement, elle sera de même pente que l'existante.

Les toitures mono-pente sont admises pour les extensions à condition qu'elles s'harmonisent par leur aspect et leurs dimensions avec les bâtiments sur lesquels elles s'appuient, et que l'extension n'excède pas un seul niveau (R).

V - BAIES ET OUVERTURES

Les fenêtres en façade comme en toiture doivent être de proportion verticale, équipées de volets battants en lames de bois pleines et verticales à barres et écharpes.

Pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade :

- des baies vitrées,
- des volets roulants sur ces baies à condition qu'ils soient en retrait du nu de la façade, - des linteaux cintrés en nombre limité.

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

VI - MENUISERIES

Les ouvrants et les dormants des baies seront blancs ou gris.
Les volets, portes, saillies de toitures et éléments de colombage seront peints selon la gamme de couleurs suivante (échantillon visible en mairie) :

- rouge foncé dit rouge basque : RAL 3011 ou 3009,
- vert basque ou vert foncé : RAL 6012 ou 6009,
- bleu luzien ou bleu d'Arcangues : RAL 5003 ou 5001,
- gris : RAL 7046 ou RAL 7031.

VII - CLÔTURES

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

a - Les clôtures sur rue et dans la marge de recul
La hauteur des clôtures est calculée par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée.
Les clôtures sont constituées :

- de grilles de 1,80 m maximum. Dans ce cas, la clôture sera implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieur d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles. L'ensemble de la clôture n'excédera pas 1,80 m ,
- de pierres dressées de 1,20 m maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

b - Sur les autres limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétées éventuellement de haies vives. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 m sont admis.

Les panneaux occultant (PVC, bois, brande ….) sont interdits.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 m en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur maximale de 1,10 m.
De fait, les murs de soutènements nécessaires aux remblais ne sont pas autorisés.

VIII - PRESCRIPTIONS DIVERSES
Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support.

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles des voies publiques et ne sont pas d'une surface supérieure à 20m².

Les abris destinés à la couverture des piscines ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80m au faîtage.

Sous réserve d'une réglementation particulière, l'installation sur le toit ainsi que sur le sol de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée nonobstant les dispositions de l'alinéa IV. Sur le toit , les panneaux devront s'intégrer à la couverture afin d'éviter une sur épaisseur.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être. dissimulées par des plantations

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum :
- 2 places de stationnement minimum par logement,
- 1 place en plus par tranche de 3 logements dans les opérations d'ensemble.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement de la clientèle, à raison d'1 place par chambre d'hôtel minimum, d'1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux.

Dans les collectifs de plus de 10 logements les besoins en stationnements doivent être satisfaits sur l'unité foncière objet de la demande d'autorisation. Pour les deux roues, et voitures d'enfants, le constructeur prévoira un local à cet effet.

Dans les lotissements, les besoins de stationnement devront être satisfaits sur l'unité foncière objet de la demande de permis de construire.
Dans le cadre d'un permis de construire déposé dans le périmètre d'un permis d'aménager, les places de stationnement imposées par les alinéas précédents peuvent se situer, en partie, dans les espaces communs du permis d'aménager lorsque celui ci l'aura prévu. Les places devront se situer à proximité immédiate

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots ou logements, 15 % de la superficie du terrain préférentiellement d'un seul tenant seront traités en espace commun de détente situé hors des voies publiques.

Des haies vives d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

La plantation de haies vives composées de résineux est interdite à l'alignement des voies.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à 55% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cette disposition est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

.

ZONE UY

SECTION I - CARACTERE DE LA ZONE - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

CARACTERE DE LA ZONE UY

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de services, de bureaux , de commerce.

Elle comprend un secteur UYg destinée à accueillir les activités d'hôtellerie, de para hôtellerie et de résidence de tourisme classée.

II - OBLIGATION Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique dans une bande de 250 m puis de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD 932, classée en catégorie2.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions telles que définies à l'article 2 si elles ne respectent pas ces conditions,
- les constructions agricoles et forestières,
- les habitations sauf celles visées à l'article UY2.
- la création de terrains de camping , de caravaning, de résidences mobiles de tourisme et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, remblais...
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les discothèques, les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- les éoliennes, sauf celles répondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONSPARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :

- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone,

- En zone UYg, les constructions à usage de para-hôtellerie et de résidences de tourisme classée et les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone. Les constructions à usage de logement de fonction doivent être comprises dans le volume du bâtiment d'activités

- L'édification d'une clôture si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux) ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- Les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire,

- En bordure des cours d'eau, l'occupation ou l'utilisation des sols, et notamment les clôtures, ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres d'engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 m minimum par rapport à la berge).

- les éoliennes à conditions de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et de présenter une bonne insertion paysagère.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS D'ACCÈS ET DE DESSERTE

I - ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

Il est précisé que l'accès direct à la RD 932 est interdit, les usagers devant utiliser les voies existantes.

II - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services de lutte contre l'incendie).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies automobiles nouvelles doivent avoir une largeur suffisante selon l'importance du projet .

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

II - EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle sont autorisés dans la limite de la réglementation correspondante.

II - ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

- Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires et par convention avec le maître d'ouvrage du réseau.

- Eaux pluviales

1) Règle Générale

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors que le réseau séparatif existe.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage (chaussées à structure réservoir, bassins de rétention, secs ou en eau…).

Avant leur rejet dans réseau public, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

- Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en I/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

L'ouvrage de rétention sera conçu de manière à pouvoir être entretenu régulièrement, par curage notamment.

Le trop-plein de l'ouvrage de rétention ne devra pas être raccordé directement au réseau. Le trop-plein pourra s'effectuer au niveau d'une grille, et les eaux en débordement seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gênes aux propriétés voisines ou aux voies publiques.
Le constructeur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).
Le propriétaire devra assurer l'entretien des ouvrages d'assainissement et de ses équipements (régulateurs de débit notamment).
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur et devront apparaître sur le permis de construire.

2) Cas des opérations importantes

Dans tout projet d'aménagement ayant pour effet de créer une surface imperméabilisée d'au moins 2000 mètres carrés, 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, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés par le propriétaire.

3) Cas de l'absence ou de l'insuffisance du réseau

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des dispositifs compensatoires pour les eaux pluviales (techniques d'infiltration ou de stockage) doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par le projet.

Dans certains cas particuliers, dus 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 20 ans et le temps minimum de retenue d'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, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages doivent répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services techniques municipaux.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

III - TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

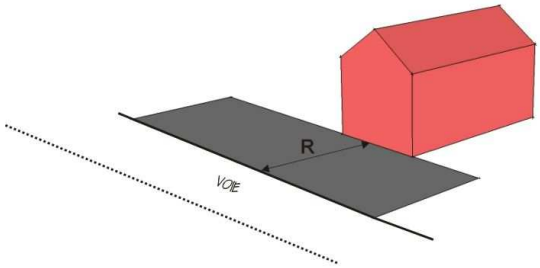
La réalisation des branchements et des réseaux se fera en souterrain ou par des conduites fixées sur les façades depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'aux constructions.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions principales doit être édifiée avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.



Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 75 m par rapport à l'axe de la RD 932 en l'absence d'une étude spécifique liée à l'application de l'article L111-1-4.

Pour les constructions liées au réseau de distribution ou aux équipements publics, il n'est pas fixé de règle.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.

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

Les constructions peuvent édifiées en limite séparative ou avec un recul de 3 m minimum par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction sera édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones urbaines et des zones à urbaniser ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Le long des cours d'eau, un recul de 5 m doit être observé à partir de la berge.
Pour les constructions liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.
Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 m au faîtage.

L'accès du garage sous-terrain n'est pas compté comme un niveau.

Le niveau dont les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m en dessous de la cote de l'égout de la toiture est également considéré comme un niveau.

La hauteur maximale des éoliennes correspond à la hauteur moyenne au faitage rencontrée sur les constructions avoisinantes, sous réserve de leur bonne insertion dans le site. Elles ne pourront toutefois pas dépasser une hauteur de 12 mètres, du sol naturel au faitage.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - PRINCIPE GÉNÉRAL

L'autorisation de lotir ou le permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des nouvelles constructions doit absolument éviter les terrassements abusifs.

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

II – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a- Façades et toitures des constructions et de leurs annexes

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

b- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Elles ont une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée et doivent être constituées de grillages.

Au cas où une clôture grillagée serait nécessaire pour des raisons de sécurité, elle sera implantée soit à l'alignement, soit avec un retrait de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieur d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié.
Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées afin de sécuriser les aires de stockage ; elles seront traitées dans des matériaux identiques ou de même couleur que ceux de la construction principale. L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est interdite.

c) Façades et toitures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes

La toiture de la construction principale doit :

- soit comporter deux pentes et être couverte de tuiles,
- soit être en harmonie avec le bâtiment d'activités dont dépend le logement

Les murs extérieurs doivent être :

- soit d'aspect lisse, blanc et mat ;
- soit être en harmonie avec le bâtiment d'activités dont dépend le logement

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

III – PRESCRIPTIONS DIVERSES

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être dissimulées par des plantations

ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins deux places de stationnement par logement. Dans le secteur **UYg** en matière de para hôtellerie et de résidence de tourisme classée, compte tenu des conditions particulières d'occupation de ces espaces, il sera exigé une place par unité d'accueil.

Dans le secteur **UYg**, le nombre de places de stationnement existantes ne sera pas réduit par les constructions nouvelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement de la clientèle, à raison d'1 place par chambre d'hôtel minimum, d'1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux, d'une place pour 100 m² de plancher hors œuvre brut pour les usines et les entrepôts.

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

L'ensemble des bandes de recul doit être traité en pelouse.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

La plantation de haies vives composées de résineux est interdite à l'alignement des voies.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence régionale pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Le coefficient de pleine terre est fixé à 45% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cette disposition est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

TITRE III
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

SECTION I - CARACTERE DE LA ZONE - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

CARACTERE DE LA ZONE AU

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone non équipée, dont la vocation est d'accueillir une urbanisation mixte à court terme. Le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de chaque zone AU se fera conformément au schéma, présentant les principales caractéristiques d'aménagement et intégré dans les orientations particulières du Projet d'aménagement et de développement durable. Ce document fixe également des objectifs quantitatifs en matière de réalisation de logements sociaux.

Les modes d'occupation des sols incompatibles avec la vocation actuelle de la zone ou compromettant son aménagement futur ne sont pas autorisés.

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Les défrichements forestiers sont soumis aux dispositions du Code Forestier.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions telles que définies à l'article 2 si elles ne respectent pas ces conditions et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- les constructions industrielles ou d'entrepôts,
- les constructions agricoles et forestières,
- Les commerces de plus de 100 m² de surface de vente,
- La création de terrains de camping , de caravaning, de résidences mobiles de tourisme et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, remblais ...
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les discothèques, les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les antennes de radiodiffusion quelle que soit leur hauteur,
- Les éoliennes, sauf celles répondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Les éléments de paysage sont protégés au titre de l'article L 123-1-7 et R 123-11-h. Ils sont mentionnés au document graphique. Ce classement interdit la construction.

Le changement d'affection ou tout mode d'occupation du sol ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23- h.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONSPARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières:

- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone,

- L'édification d'une clôture si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux) ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- Les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire,

- En bordure des cours d'eau, l'occupation ou l'utilisation des sols, et notamment les clôtures, ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres d'engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 m minimum par rapport à la berge).

- les éoliennes à conditions de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et de présenter une bonne insertion paysagère.

- Les opérations de constructions ou d'aménagement ne seront admises qu'à condition de respecter les orientations particulières d'aménagement du PADD.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS D'ACCÈS ET DE DESSERTE

I - ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation d'être desservie, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la sécurité routière l'exige, il est imposé une implantation du portail selon un retrait de 5 m par rapport à l'alignement, afin de permettre le stockage d'un véhicule en dehors du domaine public.

II - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services de lutte contre l'incendie).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des voies doivent être conformes aux principes développés dans les orientations particulières du Projet d'aménagement et de développement durable.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

II - ASSAINISSEMENT

- Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

- Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires et par convention avec le maître d'ouvrage du réseau.

- Eaux pluviales

1) Règle Générale

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors que le réseau séparatif existe.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage (chaussées à structure réservoir, bassins de rétention, secs ou en eau…).

Avant leur rejet dans réseau public, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

- Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en I/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

L'ouvrage de rétention sera conçu de manière à pouvoir être entretenu régulièrement, par curage notamment.

Le trop-plein de l'ouvrage de rétention ne devra pas être raccordé directement au réseau. Le trop-plein pourra s'effectuer au niveau d'une grille, et les eaux en débordement seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gênes aux propriétés voisines ou aux voies publiques.
Le constructeur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).
Le propriétaire devra assurer l'entretien des ouvrages d'assainissement et de ses équipements (régulateurs de débit notamment).
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur et devront apparaître sur le permis de construire.

2) Cas des opérations importantes

Dans tout projet d'aménagement ayant pour effet de créer une surface imperméabilisée d'au moins 2000 mètres carrés, 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, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés par le propriétaire.

3) Cas de l'absence ou de l'insuffisance du réseau

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des dispositifs compensatoires pour les eaux pluviales (techniques d'infiltration ou de stockage) doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par le projet.
Dans certains cas particuliers, dus 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 20 ans et le temps minimum de retenue d'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, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages doivent répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services techniques municipaux.
En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

III - TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux se fera en souterrain ou par des conduites fixées sur les façades depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'aux constructions.

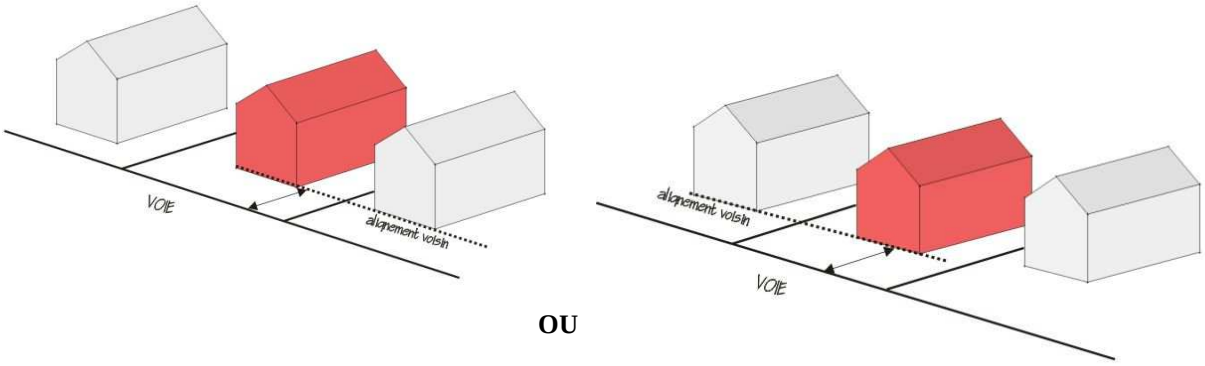
ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

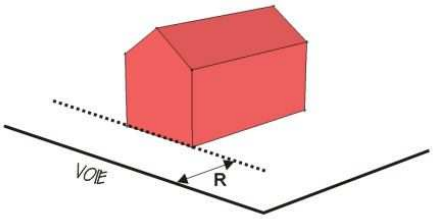
La façade des constructions principales doit être édifiée soit :

- avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines,



OU

- soit avec un recul minimum de 5 m.



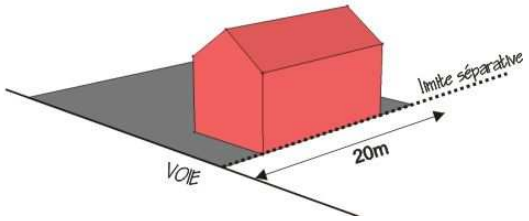
Pour les constructions liées au réseau de distribution ou aux équipements publics, il n'est pas fixé de règle.
Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.

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

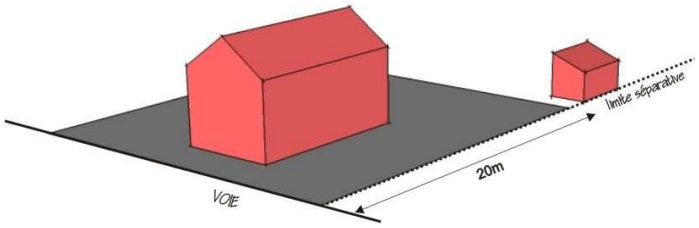
Les constructions principales à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une seule limite séparative ou à 2 mètres minimum.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- si la construction s'inscrit à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.



- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extensions dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m et dont la pente des toitures est comprise entre 30 et 40%.



Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.

Les abris de jardin présenteront une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m et seront réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation. Ils pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives s'ils sont implantés à l'arrière de la construction principale.

Le long des cours d'eau, un recul de 5 m doit être observé à partir de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance minimale de 2 mètres.

Les règles d'implantation s'appliquent aux nouvelles limites parcellaires résultant d'une autorisation de lotir.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

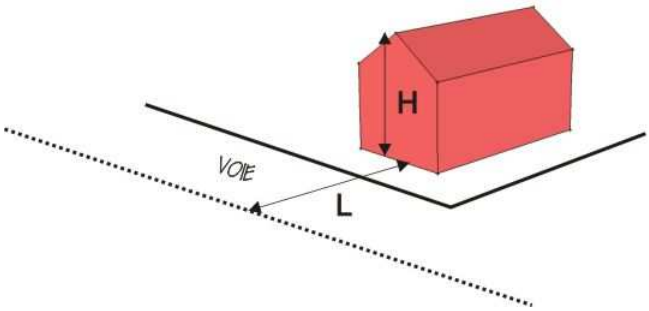
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

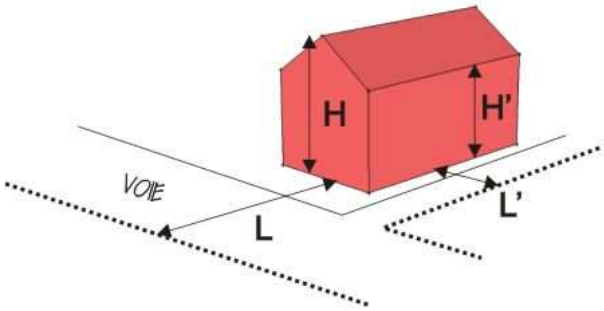
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction de bâtiments après sinistre.

I - HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L).



Toutefois, des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës, pour des impératifs architecturaux, à l'angle de 2 voies de largeur différente sur une longueur maximum de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements.



La hauteur maximale des éoliennes correspond à la hauteur moyenne au faitage rencontrée sur les constructions avoisinantes, sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

II - HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions à usage d'habitation ou à usage mixte ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, dont un niveau de combles aménagés (R + 2 + 1 niveau de combles aménageables) sans dépasser 12 mètres.
Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fi ni si celui-ci est plus bas, est compté comme un niveau.
L'accès du garage sous-terrain n'est pas compté comme un niveau.
Le niveau dont les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m en dessous de la cote de l'égout de la toiture est également considéré comme un niveau.

La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ou de commerces est limitée à 10m au faîtage.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Les éoliennes ne pourront dépasser une hauteur de 12 mètres, du sol naturel au faitage.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - PRINCIPE GÉNÉRAL
Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux qui composent le paysage, en particulier en bordure des voies.

Le permis de construire, l'autorisation de lotir ou d'édifier une clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, les lotissements et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou à la sécurité publique.

Parmi les prescriptions qui suivent, des règles différentes peuvent être admises pour la construction d'édifices publics ou cultuels.

II – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

L'implantation des nouvelles constructions doit absolument éviter les terrassements abusifs.

La construction devra être massive et de forme simple, le faîtage de toit étant parallèle à la plus grande longueur de la construction. Les décrochements multiples en plan ou en élévation sont déconseillés.

Les annexes des habitations sont de préférence comprises à l'intérieur du volume de la construction.

Les extensions, annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en reprenant les mêmes éléments architecturaux. Dans les cas où ils sont accolés à la construction principale, ils ne pourront s'implanter, sauf circonstance particulière, qu'à l'alignement ou en retrait de la façade principale sur rue de cette construction.

III - FAÇADES

Les bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas et des abris de jardin)

Lorsqu'elles sont maçonnées, les façades doivent être d'un aspect lisse, blanc et mat; les éléments de pierre ou de bois peuvent être autorisés (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...).
Les constructions à ossature bois (à l'exception des rondins) sont autorisées ; elles seront de couleur blanche.

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. Les bardages sont déconseillés.

Les balcons en bois et protégés par le débordement du toit sont autorisés.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m², l'emploi du bois est autorisé; dans ce cas, la couverture doit être de couleur sombre. Pour les annexes d'une taille supérieure, les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux du bâtiment principal.

Les bâtiments à usage d'activités

Lorsqu'elles sont maçonnées les façades doivent être enduites d'un aspect lisse, blanc et mat ; les éléments de pierre ou de bois peuvent être autorisés dans de faibles proportions (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...). Les bardages métalliques, de bois et de verre sont autorisés.
Les constructions à ossature bois (à l'exception des rondins) sont autorisées ; elles seront de couleur blanche.

IV - TOITURES

Les bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas)

Pour les habitations individuelles isolées, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 30 et 40%, Toutefois, la réfection des toitures existantes à la date d'approbation du PLU pourra être autorisée.

La couverture est en tuile canal, romane ou similaire, à dominante rouge et à pose mêlée. La tuile marseillaise est interdite.

Les extensions
En cas d'extension ou d'adjonction d'annexe, la toiture est de préférence dans le prolongement de l'existante, sans rupture de pente. En cas de rupture de décrochement, elle sera de même pente que l'existante.

Les toitures mono-pente sont admises pour les extensions à condition qu'elles s'harmonisent par leur aspect et leurs dimensions avec les bâtiments sur lesquels elles s'appuient, et que l'extension n'excède pas un seul niveau (R).

V - BAIES ET OUVERTURES
Les fenêtres en façade comme en toiture doivent être de proportion verticale, équipées de volets battants en lames de bois pleines et verticales

Pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade :
- des baies vitrées,
- des volets roulants sur ces baies à condition qu'ils soient en retrait du nu de la façade, - des linteaux cintrés en nombre limité.

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

VI - MENUISERIES
Les ouvrants et les dormants des baies seront blancs ou gris.

Les volets, portes, saillies de toitures et éléments de colombage seront peints selon la gamme de couleurs suivante (échantillon visible en mairie) :
- rouge foncé dit rouge basque : RAL 3011 ou 3009,
- vert basque ou vert foncé : RAL 6012 ou 6009,
- bleu luzien ou bleu d'Arcangues : RAL 5003 ou 5001,
- gris : RAL 7046 ou RAL 7031.

VII - CLÔTURES

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

a - Les clôtures sur rue et dans la marge de recul
La hauteur des clôtures est calculée par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée.
Les clôtures sont constituées :
- de grilles de 1,80 m maximum. Dans ce cas, la clôture sera implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieur d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié.
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles. L'ensemble de la clôture n'excédera pas 1,80 m ,
- de pierres dressées de 1,20 m maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

b - Sur les autres limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétées éventuellement de haies vives. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 m sont admis.

Les panneaux occultant (PVC, bois, brande ….) sont interdits.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 m en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel.
Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur maximale de 1,10 m.
De fait, les murs de soutènements nécessaires aux remblais ne sont pas autorisés.

Sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de la construction à usage d'habitation, sont autorisés des murs pleins surmontés ou non d'une palissade en bois d'une hauteur totale de 2 m.

VIII - PRESCRIPTIONS DIVERSES
Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support.

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles des voies publiques et ne sont pas d'une surface supérieure à 20m².

Les abris destinés à la couverture des piscines ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80m au faîtage.
Sous réserve d'une réglementation particulière, l'installation sur le toit ainsi que sur le sol de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée nonobstant les dispositions de l'alinéa IV. Sur le toit, les panneaux devront s'intégrer à la couverture afin d'éviter une surépaisseur.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être dissimulées par des plantations

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum :
- 2 places de stationnement minimum par logement,
- 1 place en plus par tranche de 3 logements dans les opérations d'ensemble.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement de la clientèle, à raison d'1 place par chambre d'hôtel minimum, d'1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux.

Dans les collectifs de plus de 10 logements les besoins en stationnements doivent être satisfaits sur l'unité foncière objet de la demande d'autorisation. Pour les deux roues, et voitures d'enfants, le constructeur prévoira un local à cet effet.

Dans les lotissements, les besoins de stationnement devront être satisfaits sur l'unité foncière objet de la demande de permis de construire.
Dans le cadre d'un permis de construire déposé dans le périmètre d'un permis d'aménager, les places de stationnement imposées par les alinéas précédents peuvent se situer, en partie, dans les espaces communs du permis d'aménager lorsque celui ci l'aura prévu. Les places devront se situer à proximité immédiate

ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Dans les lotissements et opérations groupées de 6 lots ou logements, 15 % de la superficie du terrain préférentiellement d'un seul tenant, seront traités en espace commun de détente situé hors des voies publiques.

Toute opération de plus de 20 logements comportera 2m² d'aire de jeu pour enfant par logement.
Des haies vives d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.
La plantation de haies vives composées de résineux est interdite à l'alignement des voies.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.
Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à 45% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cette disposition est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

ZONE AUY

SECTION I - CARACTERE DE LA ZONE - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

CARACTERE DE LA ZONE AUY

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone peu équipée, dont la vocation est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, de services, de bureaux et de commerce de gros.

Les modes d'occupation des sols incompatibles avec la vocation actuelle de la zone ou compromettant son aménagement futur ne sont pas autorisés.

II - LA DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur AUYi, soumis aux inondations.

III - OBLIGATION Conformément à la réglementation en vigueur , les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique dans une bande de 250 m puis de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD 932, classée en catégorie 2.

Les défrichements forestiers sont soumis aux dispositions du Code Forestier.

ARTICLE AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions telles que définies à l'article 2 si elles ne respectent pas ces conditions et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- Les constructions agricoles et forestières,
- Les activités commerciales,
- La création de terrains de camping , de caravaning, de résidences mobiles de tourisme et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, remblais...
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les discothèques, les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les éoliennes, sauf celles répondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

ARTICLE AUY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONSPARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :

- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone,

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone. Les constructions à usage de logement de fonction doivent être comprises dans le volume du bâtiment d'activités

- L'édification d'une clôture si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux) ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- Les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire,

- En bordure des cours d'eau, l'occupation ou l'utilisation des sols, et notamment les clôtures, ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres d'engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 m minimum par rapport à la berge).

- les éoliennes à conditions de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et de présenter une bonne insertion paysagère.

Conditions particulières relatives au secteur AUyi :
Dans le secteur AUyi, le plancher bas des constructions autorisées doit être situé à + 30 cm au-dessus de la cote d'inondabilité. La cote d'inondabilité correspond à la cote NGF de niveau d'eau pour la crue de référence indiquée dans le document graphique «Plan des zones inondables».

Les occupations et utilisations de sol ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage et ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE AUY 3 – CONDITIONS D'ACCÈS ET DE DESSERTE

I - ACCÈS
Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

II - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services de lutte contre l'incendie).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies automobiles nouvelles doivent avoir une largeur suffisante selon l'importance du projet et de l'axe de la circulation.

ARTICLE AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

II - EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle sont autorisés dans le respect de la réglementation correspondante.

III - ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

- Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires et par convention avec le maître d'ouvrage du réseau.

- Eaux pluviales

1) Règle Générale

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors que le réseau séparatif existe.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage (chaussées à structure réservoir, bassins de rétention, secs ou en eau…).

Avant leur rejet dans réseau public, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

- Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en I/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

L'ouvrage de rétention sera conçu de manière à pouvoir être entretenu régulièrement, par curage notamment.

Le trop-plein de l'ouvrage de rétention ne devra pas être raccordé directement au réseau. Le trop-plein pourra s'effectuer au niveau d'une grille, et les eaux en débordement seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gênes aux propriétés voisines ou aux voies publiques.

Le constructeur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).

Le propriétaire devra assurer l'entretien des ouvrages d'assainissement et de ses équipements (régulateurs de débit notamment).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur et devront apparaître sur le permis de construire.

2) Cas des opérations importantes

Dans tout projet d'aménagement ayant pour effet de créer une surface imperméabilisée d'au moins 2000 mètres carrés, 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, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés par le propriétaire.

3) Cas de l'absence ou de l'insuffisance du réseau

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des dispositifs compensatoires pour les eaux pluviales (techniques d'infiltration ou de stockage) doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par le projet.

Dans certains cas particuliers, dus 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 20 ans et le temps minimum de retenue d'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, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages doivent répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services techniques municipaux.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

IV - TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

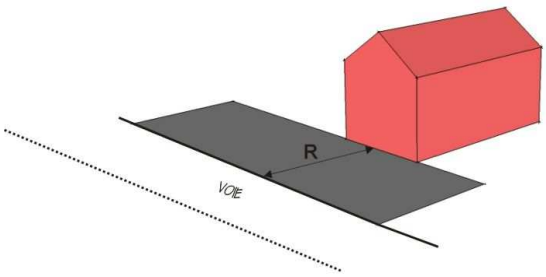
La réalisation des branchements et des réseaux se fera en souterrain ou par des conduites fixées sur les façades depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'aux constructions.

ARTICLE AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions principales doit être édifiée avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.



Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 75 m par rapport à l'axe de la RD 932 en l'absence d'une étude spécifique liée à l'application de l'article L111-1-4.
Pour les constructions liées au réseau de distribution ou aux équipements publics, il n'est pas fixé de règle.
Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.

Les règles d'implantation s'appliquent aux voies à créer à l'intérieur d'une opération de lotissement. Elles ne s'appliquent pas aux servitudes de passage.

ARTICLE AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions peuvent édifiées en limite séparative ou avec un recul de 3 m minimum par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones urbaines et des zones à urbaniser,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.
Le long des cours d'eau, un recul de 5m doit être observé à partir de la berge.

Pour les constructions liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.
Les règles d'implantation s'appliquent aux nouvelles limites parcellaires résultant d'une autorisation de lotir.

ARTICLE AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Dans les lotissement cette règle ne s'applique qu'aux nouvelles unités foncières.

ARTICLE AUY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUY 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 m au faîtage.

Les constructions à usage principal d'habitat et de bureaux ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau de combles aménagé sur rez-de-chaussée (R+ un niveau de combles aménageables).

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme un niveau sauf si ce dépassement de hauteur résulte des obligations de respecter les prescriptions mentionnées dans l'article AUY2, conditions particulières au secteur AUYi.

L'accès du garage sous-terrain n'est pas compté comme un niveau.

Le niveau dont les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m en dessous de la cote de l'égout de la toiture est également considéré comme un niveau.

La hauteur maximale des éoliennes correspond à la hauteur moyenne au faitage rencontrée sur les constructions avoisinantes et sous réserve de leur bonne insertion dans le site. Elles ne pourront toutefois pas dépasser une hauteur de 12 mètres, du sol naturel au faitage.

ARTICLE AUY 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - PRINCIPE GÉNÉRAL
L'autorisation de lotir ou le permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur

volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des nouvelles constructions doit absolument éviter les terrassements abusifs.

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

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Façades et toitures des constructions et de leurs annexes

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

b- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Au cas où une clôture grillagée serait nécessaire pour des raisons de sécurité, elle sera implantée soit à l'alignement, soit avec un retrait de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieur d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié.

Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées afin de sécuriser les aires de stockage ; elles seront traitées dans des matériaux identiques ou de même couleur que ceux de la construction principale. L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est interdite.

En secteur AUYi la clôture ne doit pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.

c) Façades et toitures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes

La toiture de la construction principale doit :

- soit comporter deux pentes et être couverte de tuiles,
- soit être en harmonie avec le bâtiment d'activités dont dépend le logement

Les murs extérieurs doivent être :

- soit d'aspect lisse et blanc et mat.
- soit être en harmonie avec le bâtiment d'activités dont dépend le logement

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

III - PRESCRIPTIONS DIVERSES

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être dissimulées par des plantations.

ARTICLE AUY 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement de la clientèle, à raison d'1 place par chambre d'hôtel minimum, d'1 place pour 30 m² de plancher hors œuvre brut pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux, d'une place pour 100 m² de surface de plancher pour les usines et les entrepôts.

Dans les lotissements et opérations groupées les besoins en stationnements doivent être satisfaits sur l'unité foncière objet de la demande d'autorisation. Pour les deux roues, et voitures d'enfants, le constructeur prévoira un local à cet effet.

Dans les lotissements, les besoins de stationnement devront être satisfaits sur l'unité foncière objet de la demande de permis de construire.
Dans le cadre d'un permis de construire déposé dans le périmètre d'un permis d'aménager, les places de stationnement imposées par les alinéas précédents peuvent se situer, en partie, dans les espaces communs du permis d'aménager lorsque celui ci l'aura prévu. Les places devront se situer à proximité immédiate

ARTICLE AUY 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

L'ensemble des bandes de recul doit être traité en pelouse.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

La plantation de haies vives composées de résineux est interdite à l'alignement des voies.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence régionale pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Le coefficient de pleine terre est fixé à 45% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cette disposition est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE AUY 14 – COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

ZONE 2AU

SECTION I - CARACTERE DE LA ZONE - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone non équipée, qu'il convient de protéger en vue d'une urbanisation mixte à longue échéance. Le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU fera l'objet d'une procédure de modification. Néanmoins, les principes d'aménagement de chaque zone ont été définis et intégrés aux orientations particulières du Projet d'aménagement et de développement durable.

Les modes d'occupation des sols incompatibles avec la vocation actuelle de la zone ou compromettant son aménagement futur ne sont pas autorisés.

II - OBLIGATION Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique dans une bande de 100 m puis de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD 254, classée en catégorie 3 et en catégorie 4.

Les défrichements forestiers sont soumis aux dispositions du Code Forestier.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits sauf les installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les éléments de paysage sont protégés au titre de l'article L 123-1-7 et R 123-11-h. Ils sont mentionnés au document graphique. Ce classement interdit la construction.
Le changement d'affection ou tout mode d'occupation du sol ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23- h.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONSPARTICULIÈRES

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS D'ACCÈS ET DE DESSERTE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions principales doit être édifiée soit :

- avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines,
- soit avec un recul minimum de 5 m.

Pour les constructions liées au réseau de distribution ou aux équipements publics, il n'est pas fixé de règle.
Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- si la construction s'inscrit à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extensions dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m et dont la pente des toitures est comprise entre 35 et 40%.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.
Le long des cours d'eau, un recul de 5 m doit être observé à partir de la berge.
Pour les constructions liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

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

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE A

SECTION I - CARACTERE DE LA ZONE - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

CARACTERE DE LA ZONE A

I - VOCATION PRINCIPALE
Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II- LA DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS
La zone comprend :

- un secteur Ai, soumis aux inondations de la Nive.

III - OBLIGATION Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'axe de la RD 932, classée en catégorie 2.

Les défrichements forestiers sont soumis aux dispositions du Code Forestier.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions telles que définies à l'article 2 si elles ne respectent pas ces conditions,
- les constructions industrielles, artisanales et commerciales, d'entrepôts, de bureaux
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, remblais...
- les antennes de radiodiffusion quelle que soit leur hauteur,
- les éoliennes, sauf celles répondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Dans le sous-secteur Ai, aucune construction n'est autorisée à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure (EDF,etc…)

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONSPARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières:

- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone,

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées.

- L'édification d'une clôture si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux) ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- En bordure des cours d'eau, l'occupation ou l'utilisation des sols, et notamment les clôtures, ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres d'engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 m minimum par rapport à la berge).

- les éoliennes à conditions de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et de présenter une bonne insertion paysagère.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE A 3 – CONDITIONS D'ACCÈS ET DE DESSERTE

I - ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la sécurité routière l'exige, il est imposé une implantation du portail selon un retrait de 5 m par rapport à l'alignement, afin de permettre le stockage d'un véhicule en dehors du domaine public.

II - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services de lutte contre l'incendie).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable des bâtiments d'élevage peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

II - ASSAINISSEMENT

- Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.
Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

- Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisier, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur sans perturber le régime hydraulique. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les exigences de la réglementation en vigueur.

III - TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux se fera en souterrain ou par des conduites fixées sur les façades depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'aux constructions.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 932 et de ses bretelles d'accès,

- 25 m par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales ;
- 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Pour les constructions liées au réseau de distribution ou aux équipements publics, il n'est pas fixé de règle.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction sera édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Dans le cas de camping à la ferme, les caravanes doivent s'implanter à plus de 3 m des limites séparatives.

Le long des cours d'eau, un recul de 5m doit être observé à partir de la berge. Pour les constructions liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance minimale de 2 mètres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des éoliennes correspond à la hauteur moyenne au faitage rencontrée sur les constructions avoisinantes, sous réserve de leur bonne insertion dans le site. Elles ne pourront toutefois pas dépasser une hauteur de 12 mètres, du sol naturel au faitage.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - PRINCIPE GÉNÉRAL

Le permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des nouvelles constructions doit absolument éviter les terrassements abusifs.

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

II - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a- Façades et toitures des constructions et de leurs annexes
Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

b- Clôtures
Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétées éventuellement de haies vives. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 m sont admis.

Les panneaux occultant (PVC, bois, brande ….) sont interdits.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 m en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel.
Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur maximale de 1,10 m.
De fait, les murs de soutènements nécessaires aux remblais ne sont pas autorisés.

Au cas où une clôture grillagée serait nécessaire pour des raisons de sécurité, elle sera implantée soit à l'alignement, soit avec un retrait de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieur d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié.
Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées afin de sécuriser les aires de stockage ; elles seront traitées dans des matériaux identiques ou de même couleur que ceux de la construction principale. L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est interdite.

c) Façades et toitures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes
La toiture de la construction principale doit :

- soit comporter deux pentes et être couverte de tuiles,
- soit être en harmonie avec le bâtiment d'activités dont dépend le logement

Les murs extérieurs doivent être : d'aspect lisse et blanc et mat

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

III - PRESCRIPTIONS DIVERSES
Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être. dissimulées par des plantations

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage agricole, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

La plantation de haies vives composées de résineux est interdite à l'alignement des voies.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Le coefficient de pleine terre est fixé à 45% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cette disposition est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

ZONE N

SECTION I - CARACTERE DE LA ZONE - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

CARACTERE DE LA ZONE N

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à la préservation des milieux naturels, à la pratique d'activités sportives ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II - LA DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- un secteur Ni, soumis aux inondations de la Nive,
- un secteur Nei, dédié aux activités équestres et soumis aux inondations de la Nive,
- un secteur Np, destiné à la préservation et à la mise en valeur du milieu,
- un secteur Npi, destiné à la préservation et à la mise en valeur du milieu et soumis aux inondations,
- un secteur Ng, consacré à la pratique sportive du golf,
- un secteur Ngi, consacré à la pratique sportive du golf et soumis aux inondations,

III - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Les défrichements forestiers sont soumis aux dispositions du Code Forestier.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions, telles que définies à l'article 2, si elles ne respectent pas ces conditions,
- les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, d'entrepôts
- toutes les constructions, notamment les bâtiments à usage d'habitation ainsi que les établissements recevant du public excepté dans les cas autorisés à l'article 2 ci-après,
- les constructions à usage agricole excepté dans le cas autorisé à l'article 2 ci-après,
- les constructions à destination hôtelière, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping,
- le stationnement isolé des caravanes
- en secteur Ni les piscines sont interdites
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, remblais...
- les antennes de radiodiffusion quelle que soit leur hauteur,
- les éoliennes, sauf celles répondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONSPARTICULIÈRES

Sont admises dans le secteur N sous réserve du respect des conditions particulières suivantes :

- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement,

Sont admises dans le secteur Ni sous réserve du respect des conditions particulières suivantes :

- de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage,
- de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires,
- de ne pas conduire à une augmentation notable de la population,

- l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 20m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire,

Dans le secteur Ni, le plancher bas des constructions autorisées doit être situé à + 30 cm au-dessus de la cote d'inondabilité. La cote d'inondabilité correspond à la cote NGF de niveau d'eau pour la crue de référence indiquée dans le document graphique «Plan des zones inondables».

Les occupations et utilisations de sol ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage et ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires.

Sont admises dans le secteur Np et Npi sous réserve du respect des conditions particulières suivantes :

- les constructions et installations d'intérêt collectif si elles sont strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement du milieu.

Sont admises dans le secteur Ng sous réserve du respect des conditions particulières suivantes :

- les constructions et installations si elles sont strictement liées et nécessaires à la pratique sportive du golf.

Sont admises dans le secteur Nei sous réserve du respect des conditions particulières suivantes :

- les installations et constructions si elles sont strictement liées et nécessaires aux activités agricoles du centre équestre.

Sont également admis dans l'ensemble de la zone :

- la reconstruction à l'identique après sinistre, de même destination et sur une même unité foncière,
- les équipements d'infrastructures des services publics et d'intérêt collectif,
- les aménagements hydrauliques visant à réduire les risques d'inondation,
- l'édification d'une clôture si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux) ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- en bordure des cours d'eau, l'occupation ou l'utilisation des sols, et notamment les clôtures, ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres d'engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 m minimum par rapport à la berge),
- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions autorisées dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrain soient limités au strict nécessaire,
- les éoliennes à conditions de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et de présenter une bonne insertion paysagère.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE N 3 – CONDITIONS D'ACCÈS ET DE DESSERTE

I - ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la sécurité routière l'exige, il est imposé une implantation du portail selon un retrait de 5 m par rapport à l'alignement, afin de permettre le stockage d'un véhicule en dehors du domaine public.

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD932.

II - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services de lutte contre l'incendie).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

II - ASSAINISSEMENT

- Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur sans perturber le régime hydraulique. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les exigences de la réglementation en vigueur.

III - TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux se fera en souterrain ou par des conduites fixées sur les façades depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'aux constructions.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 932 et de ses bretelles d'accès,
- 25 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales ;
- 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Pour les constructions liées au réseau de distribution ou aux équipements publics, il n'est pas fixé de règle.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux, paysagers ou de configuration de la parcelle.
A l'exception du retrait de 75m le long de la RD932 (article L111-1-4)

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction sera édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin présenteront une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m et seront réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation. Ils pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives s'ils sont implantés à l'arrière de la construction principale.

Le long des cours d'eau, un recul de 5 m doit être observé à partir de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance minimale de 2 mètres.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

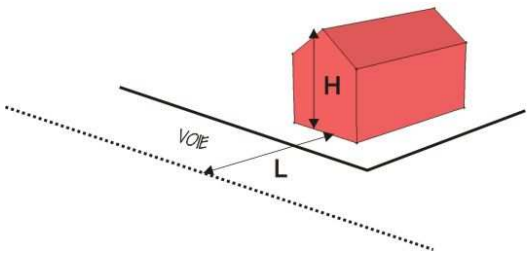
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction de bâtiments après sinistre.

I - HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L).



La hauteur maximale des éoliennes correspond à la hauteur au faitage moyenne rencontrée sur les constructions avoisinantes et sous réserve de leur bonne insertion dans le site

II - HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions à usage d'habitations ou à usage mixte ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R+1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme un niveau sauf si ce dépassement de hauteur résulte des obligations de respecter les prescriptions mentionnées dans l'article N2, conditions particulières au secteur Ni.

L'accès du garage sous-terrain n'est pas compté comme un niveau.

Le niveau dont les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m en dessous de la cote de l'égout de la toiture est également considéré comme un niveau.

Les éoliennes ne pourront dépasser une hauteur de 12 mètres, du sol naturel au faitage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - PRINCIPE GÉNÉRAL

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux qui composent le paysage, en particulier en bordure des voies.

Le permis de construire, l'autorisation de lotir ou d'édifier une clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, les lotissements et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou à la sécurité publique.

Parmi les prescriptions qui suivent, des règles différentes peuvent être admises pour la construction d'édifices publics ou cultuels.

II - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

L'implantation des nouvelles constructions doit absolument éviter les terrassements abusifs.

La construction devra être massive et de forme simple, le faîtage de toit étant parallèle à la plus grande longueur de la construction. Les décrochements multiples en plan ou en élévation sont déconseillés.

Les annexes des habitations sont de préférence comprises à l'intérieur du volume de la construction.

Les extensions, annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en reprenant les mêmes éléments architecturaux. Dans les cas où ils sont accolés à la construction principale, ils ne pourront s'implanter qu'à l'alignement ou en retrait de la façade principale sur rue de cette construction.

III - FAÇADES

Les bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas)

Lorsqu'elles sont maçonnées, les façades doivent être d'un aspect lisse, blanc et mat; les éléments de pierre ou de bois peuvent être autorisés (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...). Les constructions à ossature bois (à l'exception des rondins) sont autorisées ; elles seront de couleur blanche.

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. Les bardages sont déconseillés.

Les balcons en bois et protégés par le débordement du toit sont autorisés.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m², l'emploi du bois est autorisé; dans ce cas, la couverture doit être de couleur sombre. Pour les annexes d'une taille supérieure, les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux du bâtiment principal.

Les bâtiments à usage d'activités

Lorsqu'elles sont maçonnées, les façades doivent être maçonnerie enduites d'un aspect lisse, blanc et mat ; les éléments de pierre ou de bois peuvent être autorisés dans de faibles proportions (linteaux, angles de murs, murs saillants, colombages...). Les bardages métalliques, de bois et de verre sont autorisés.
Les constructions à ossature bois (à l'exception des rondins) sont autorisées ; elles seront de couleur blanche.

IV - TOITURES

Les bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas)

Pour les habitations individuelles, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 30 et 40%, . Toutefois, la réfection des toitures existantes à la date d'approbation du PLU pourra être autorisée.

La couverture est en tuile canal, romane ou similaire, à dominante rouge et à pose mêlée. La tuile marseillaise est interdite.

Les extensions

En cas d'extension ou d'adjonction d'annexe, la toiture est de préférence dans le prolongement de l'existante, sans rupture de pente. En cas de rupture de décrochement, elle sera de même pente que l'existante.

Les toitures mono-pente sont admises pour les extensions à condition qu'elles s'harmonisent par leur aspect et leurs dimensions avec les bâtiments sur lesquels elles s'appuient, et que l'extension n'excède pas un seul niveau (R).

V - BAIES ET OUVERTURES

Les fenêtres en façade comme en toiture doivent être de proportion verticale, équipées de volets battants en lames de bois pleines et verticales à barres et écharpes.

Pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade :

- des baies vitrées des volets roulants sur ces baies à condition qu'ils soient en retrait du nu de la façade,
- des linteaux cintrés en nombre limité.

VI - MENUISERIES

Les ouvrants et les dormants des baies seront blancs ou gris.

Les volets, portes, saillies de toitures et éléments de colombage seront peints selon la gamme de couleurs suivante (échantillon visible en mairie) :

- rouge foncé dit rouge basque : RAL 3011 ou 3009,
- vert basque ou vert foncé : RAL 6012 ou 6009,
- bleu luzien ou bleu d'Arcangues : RAL 5003 ou 5001,
- gris : RAL 7046 ou RAL 7031.

VII - CLÔTURES

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

a - Les clôtures sur rue et dans la marge de recul

La hauteur des clôtures est calculée par rapport au trottoir ou, à défaut, du bord de la chaussée.

Les clôtures sont constituées :

- de grilles de 1,80 m maximum. Dans ce cas, la clôture sera implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 0,5 m par rapport à la limite d'emprise afin d'être accompagnée côté extérieur d'une haie vive. Dans tous les cas, cette clôture sera constituée d'un grillage vert plastifié. .
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles. L'ensemble de la clôture n'excédera pas 1,80 m ,
- de pierres dressées de 1,20 m maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

b - Sur les autres limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillages complétées éventuellement de haies vives. Dans ce cas, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 m sont admis.

Les panneaux occultant (PVC, bois, brande ….) sont interdits.

Ces clôtures ne peuvent excéder 2 m en tous points de la clôture par rapport au terrain naturel.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas pris en compte dans la hauteur des clôtures. La hauteur du dispositif de sécurité évitant le basculement (garde-corps par exemple) présentera une hauteur maximale de 1,10 m.

De fait, les murs de soutènements nécessaires aux remblais ne sont pas autorisés.

Sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de la construction à usage d'habitation, sont autorisés des murs pleins surmontés ou non d'une palissade en bois d'une hauteur totale de 2 m.

VIII - PRESCRIPTIONS DIVERSES
Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support.

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles des voies publiques et ne sont pas d'une surface supérieure à 20m².

Les abris destinés à la couverture des piscines ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80m au faîtage.

Sous réserve d'une réglementation particulière, l'installation sur le toit ainsi que sur le sol de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée nonobstant les dispositions de l'alinéa IV. Sur le toit , les panneaux devront s'intégrer à la couverture afin d'éviter une sur épaisseur.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être dissimulées par des plantations

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

La plantation de haies vives composées de résineux est interdite à l'alignement des voies.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Le coefficient de pleine terre est fixé à 45% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cette disposition est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de

construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Sur un terrain déjà imperméabilisé, il ne pourra être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

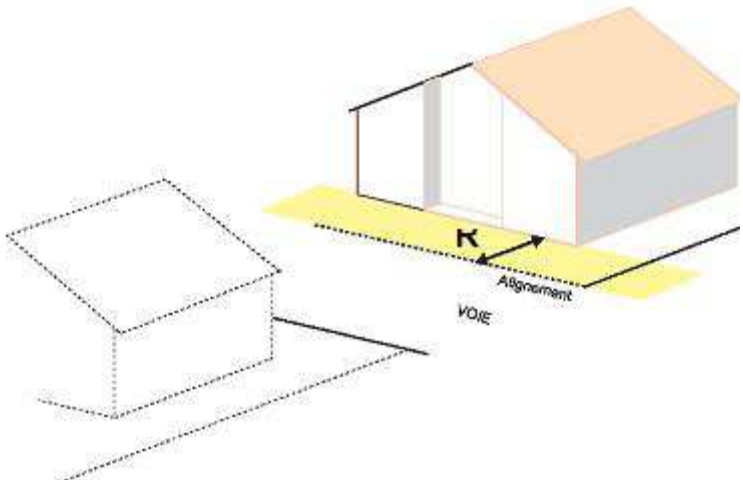
ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

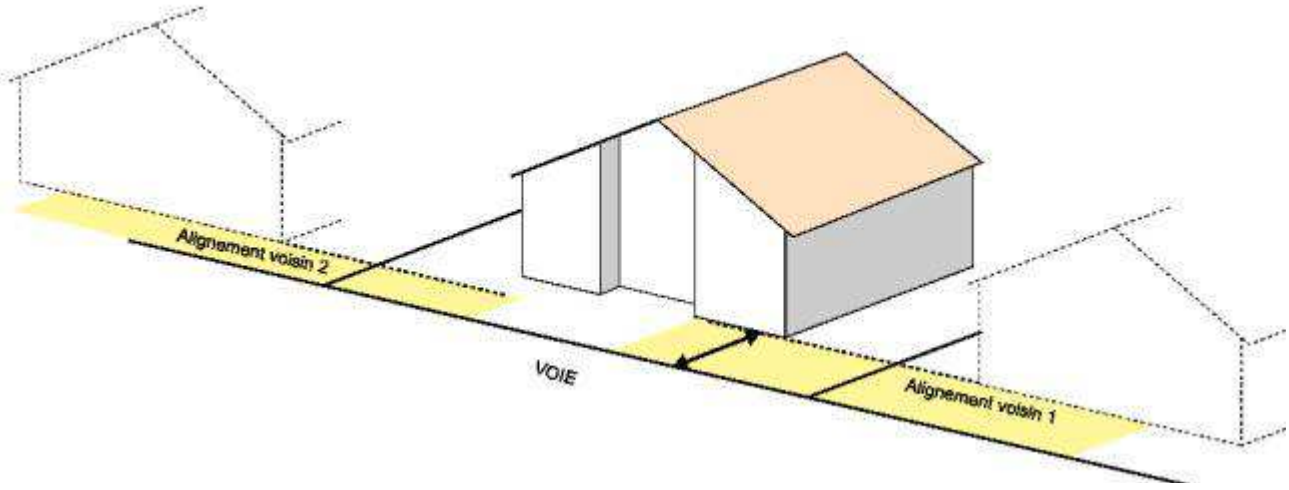
SCHEMAS EXPLICATIFS

UA 6-IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE

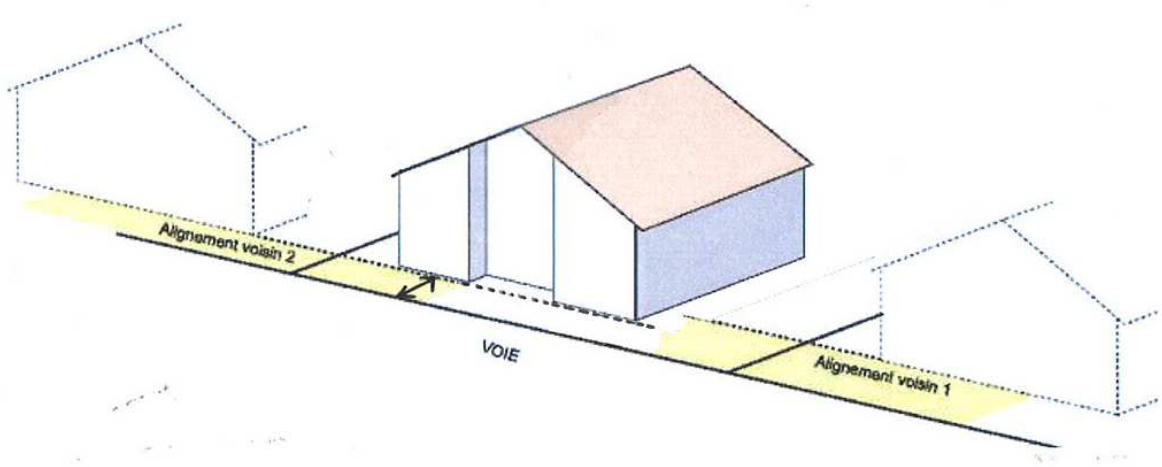
R supérieur ou égal à 5 m / à l'alignement



Ou alignement sur la construction voisine 1



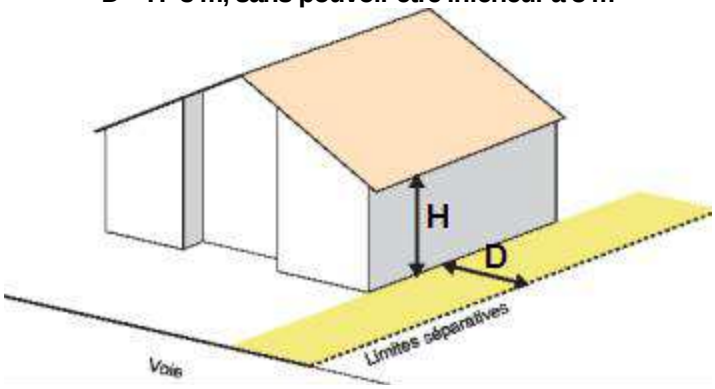
Ou alignement sur la construction voisine 2



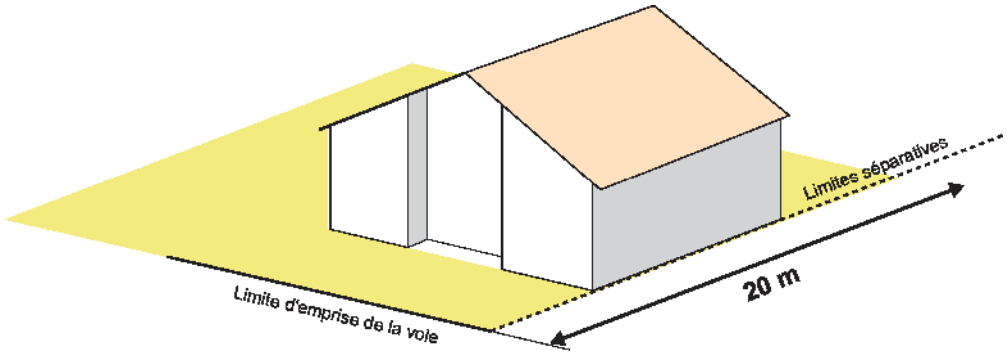
La largeur de la voie comprend la ou les chaussée(s) avec ou sans terre-plein central, et les accotements, talus et trottoirs, s'il y a lieu.

UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

D = H -3 m, sans pouvoir être inférieur à 3 m



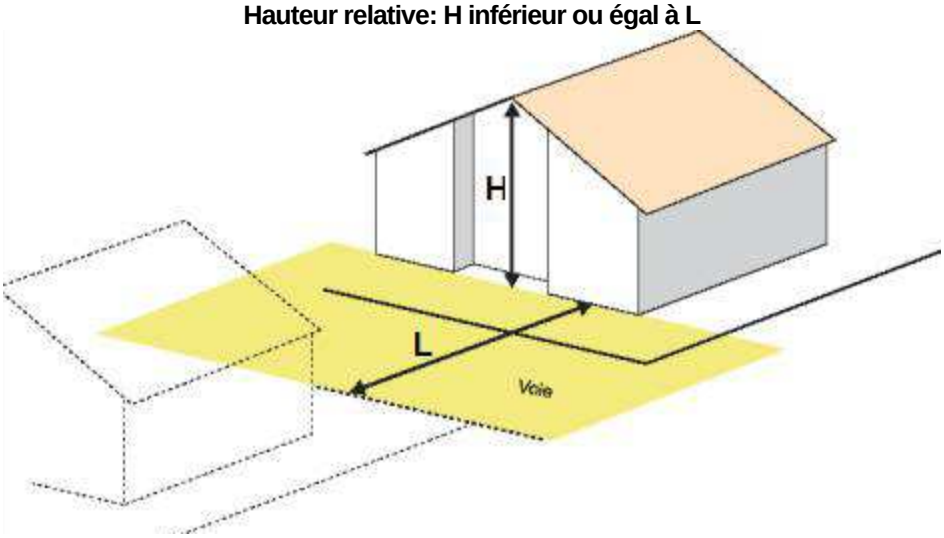
En limite, si la construction s'inscrit à l'intérieur d'une bande de 20 m par rapport à l'alignement

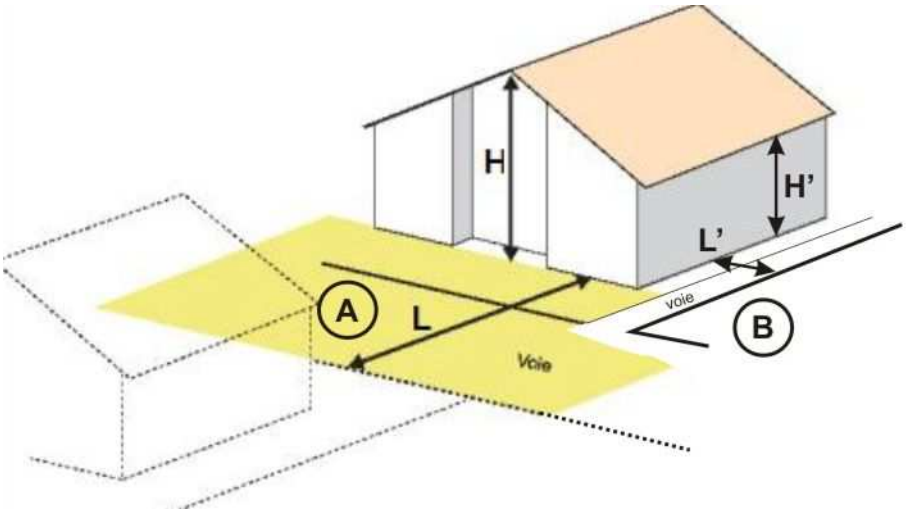


La largeur de la voie comprend la ou les chaussée(s) avec ou sans terre-plein central, et les accotements, talus et trottoirs, s'il y a lieu.

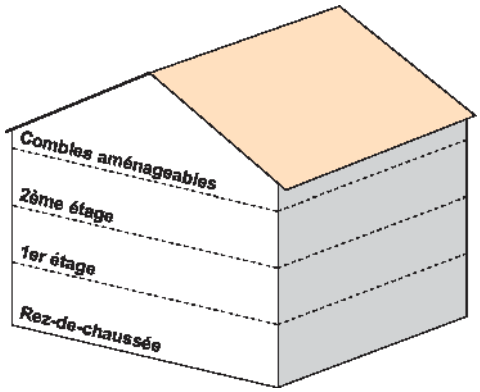
UA 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative: H inférieur ou égal à L





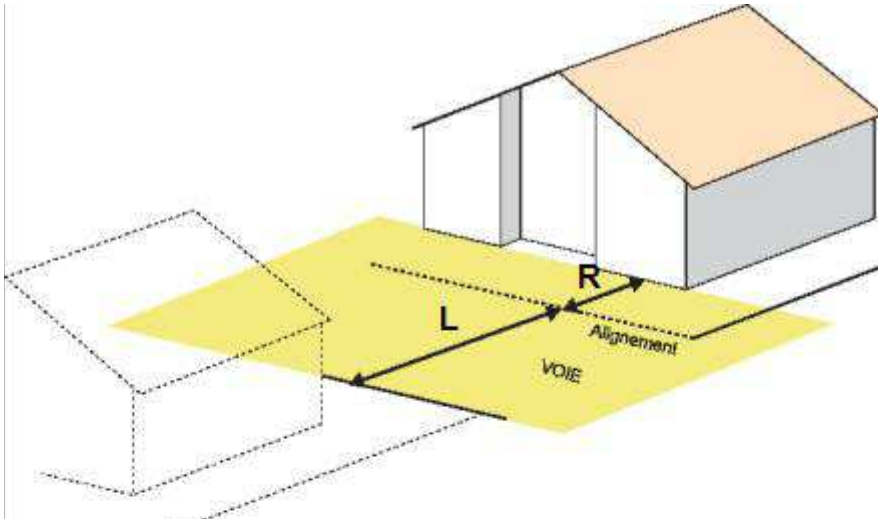
Hauteur absolue = R + 2 + combles



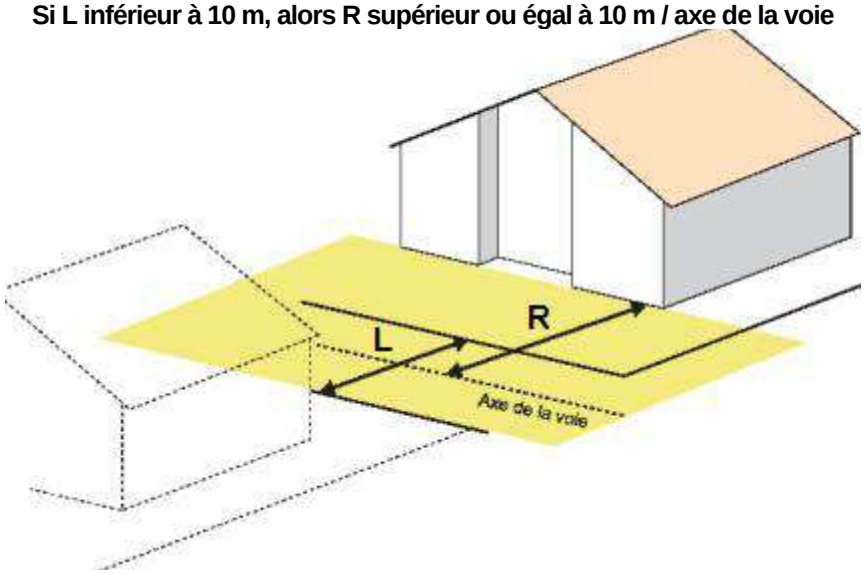
La largeur de la voie comprend la ou les chaussée(s) avec ou sans terre-plein central, et les accotements, talus et trottoirs, s'il y a lieu.

UB 6-IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE

Si L supérieur ou égal à 10 m, alors R supérieur ou égal à 5 m / à l'alignement



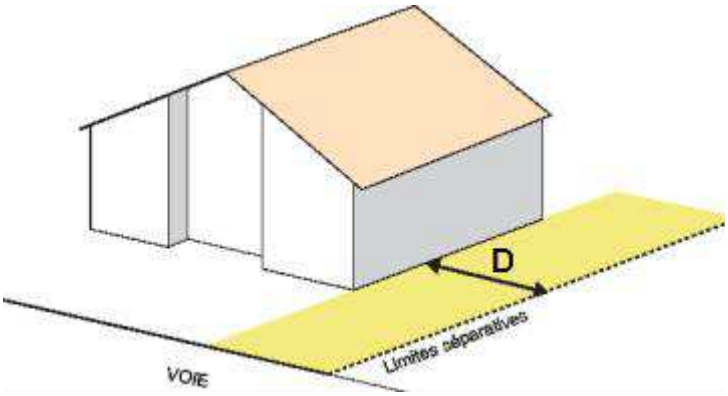
Si L inférieur à 10 m, alors R supérieur ou égal à 10 m / axe de la voie



La largeur de la voie comprend la ou les chaussée(s) avec ou sans terre-plein central, et les accotements, talus et trottoirs, s'il y a lieu.

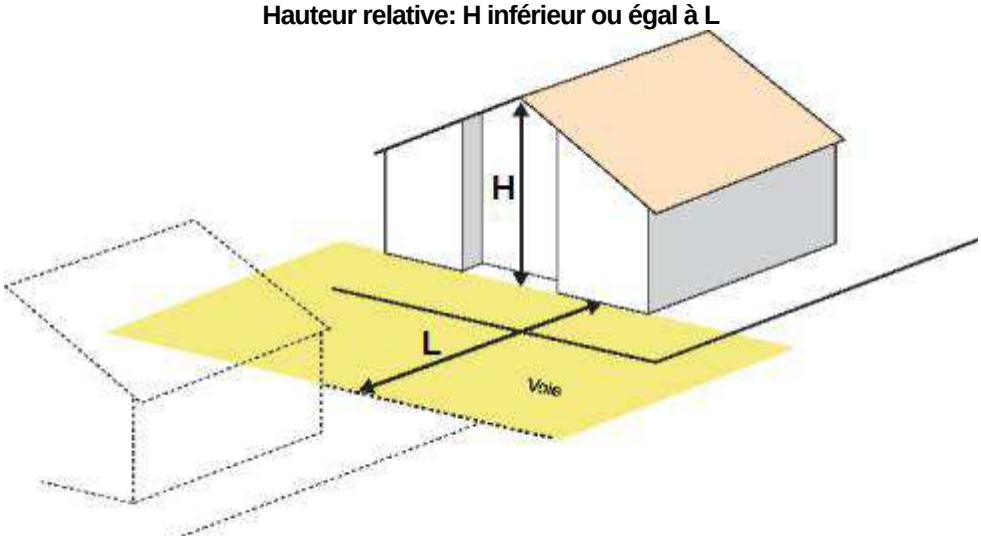
UB 7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

D = 4 m minimum

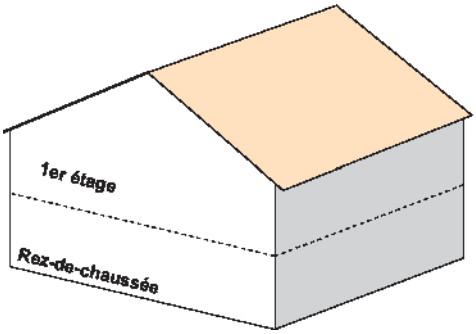


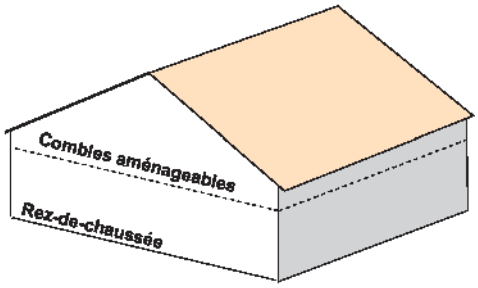
UB 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative: H inférieur ou égal à L



Hauteur absolue = R + 1 ou R + combles





La largeur de la voie comprend la ou les chaussée(s) avec ou sans terre-plein central, et les accotements, talus et trottoirs, s'il y a lieu.