PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUHOSSOA

PIECE 4 : REGLEMENT

ARTELIA REGION SUD-OUEST
SITE DE PAU
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax. : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE
COMMUNE DE LOUHOSSOA

DATE : AVRIL 2019 **REF : 4 36 0734**

SOMMAIRE

Zones Ua 1

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ___ 3

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ___ 4

Section 3 Equipements et réseaux ___ 9

Zones Ub ___ 11

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ___ 13

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ___ 14

Section 3 Equipements et réseaux ___ 19

Zones Uc ___ 21

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ___ 23

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ___ 24

Section 3 Equipements et réseaux ___ 30

Zones Ud ___ 31

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ___ 33

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ___ 34

Section 3 Equipements et réseaux ___ 40

Zones Uy ___ 41

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ___ 43

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 44
Section 3 Equipements et réseaux ____ 47
Zones AU ____ 49
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 51
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 52
Section 3 Equipements et réseaux ____ 57
Zones A ____ 59
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 61
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 63
Section 3 Equipements et réseaux ____ 68
Zones N ____ 69
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 71
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 73
Section 3 Equipements et réseaux ____ 78

ZONES Ua

La zone Ua correspond au centre ancien du village composé majoritairement d'un bâti ancien implanté en alignement sur voirie.

ZONES Ua

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

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

ZONES Ua

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

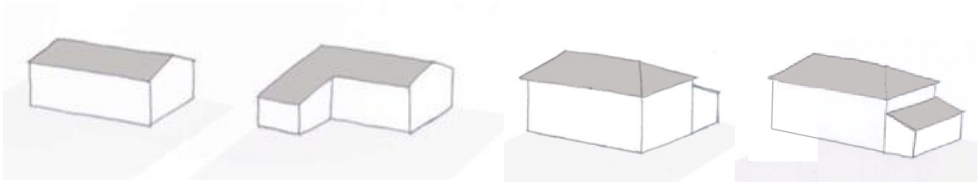
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain avant travaux.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

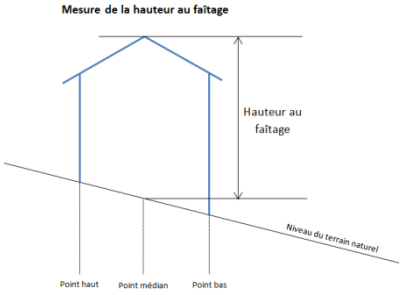
➢ VOLUMETRIES

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



➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.



ZONES Ua

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans l'alinéa ci-dessus ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.

La hauteur des constructions d'annexes ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 mètres à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement où les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Les piscines devront être en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 m pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONES Ua

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades sera de couleur blanche.

OUVERTURES

Lorsque les ouvertures sont visibles depuis l'espace public, elles doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garages ou de porches.

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc ou gris clair,
- Volets, avant-toits, colombages : rouge basque ou vert basque.

COUVERTURES

Les toitures en pente doivent être en tuile « canal » ou « romane » ou assimilées, de terre cuite et à dominante rouge et leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, …),
- les annexes.

➢ CLOTURES

La hauteur totale de la clôture devra être inférieure à 1,80 m sauf si le mur fait soutènement.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du mur existant.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

ZONES Ua

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%. Leur superficie totale ne pourra excéder 40% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage.

Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, 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 l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3.

Dans le cas d'une aptitude des sols favorable, l'infiltration à la parcelle sera privilégiée pour un période de retour de 30 ans.

ZONES Ua

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

Stationnement des véhicules motorisés

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Stationnement des vélos

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 9 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

ZONES Ua

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➢ EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

➢ AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES Ua

ZONES Ub

La zone Ub correspond aux extensions urbaines récentes, en assainissement collectif, qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire majoritairement dense et potentiellement densifiable à proximité des équipements et services communaux.

ZONES Ub

ZONES Ub

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

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- toute construction à moins de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire les nouvelles constructions à l'exception de l'extension limitée de 30 % des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

ZONES Ub

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

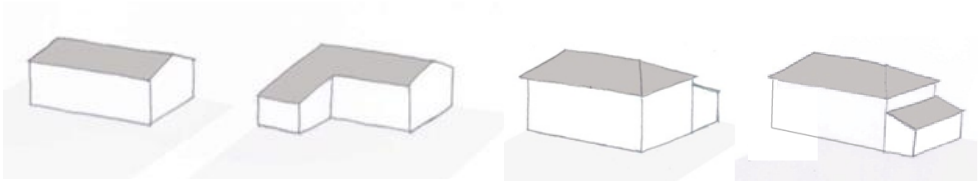
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain avant travaux.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

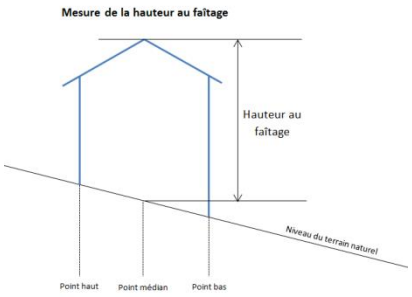
➢ VOLUMETRIES

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



➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.



ZONES Ub

La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

La hauteur des constructions d'annexes ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement où les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 m.

Les piscines devront être en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La construction en limites séparatives est admise à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des constructions, existantes et crées, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 8 mètres pour une même limite et 16 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière à condition que, en sus, la hauteur mesurée (conformément à la définition de la hauteur définie précédemment) n'excède pas 4 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux constructions doit être supérieure à 4 m.

ZONES Ub

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades sera de couleur blanche.

OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc ou gris clair,
- Volets, avant-toits, colombages : rouge basque ou vert basque.

COUVERTURES

Les toitures en pente doivent être en tuile « canal » ou « romane » ou assimilées, de terre cuite et à dominante rouge et leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, …),
- les annexes.

➢ CLOTURES

Le long des voies et emprises publiques

La hauteur totale de la clôture devra être inférieure à 1,80 m sauf si le mur fait soutènement.

Les murs maçonnés seront limités à une hauteur maximale de 1,20 m. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du mur existant.

En limites séparatives

La hauteur totale de la clôture devra être inférieure à 1,80 m.

ZONES Ub

En limite avec les zones A et N

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.
Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%. Leur superficie totale ne pourra excéder 40% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

30% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »[1].

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

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

[1] Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).
En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ZONES Ub

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage.

Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, 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 l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3.

Dans le cas d'une aptitude des sols favorable, l'infiltration à la parcelle sera privilégiée pour un période de retour de 30 ans.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

Stationnement des véhicules motorisés

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Stationnement des vélos

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 9 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

ZONES Ub

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➢ EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

➢ AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES Ub

ZONES Uc

La zone Uc correspond aux extensions urbaines récentes, en assainissement collectif, qui se situe dans le périmètre de la zone Natura 2000 et dont une densification non maitrisée ne serait pas souhaitable.

ZONES Uc

ZONES Uc

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

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- toute construction à moins de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.

ZONES Uc

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

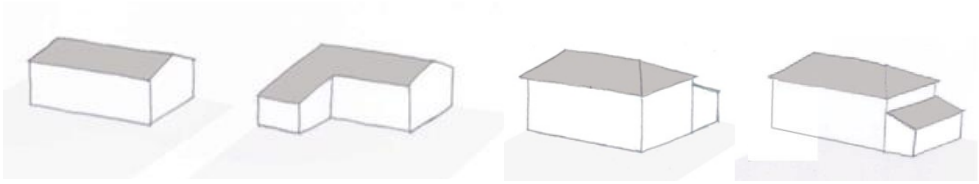
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain avant travaux.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ VOLUMETRIES

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



➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

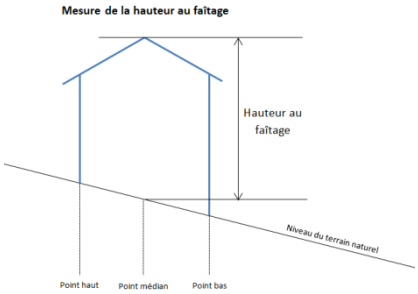
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie de la parcelle.

ZONES Uc

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.



La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres au faitage.

La hauteur des constructions d'annexes ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement où les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 m.

Les piscines devront être en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

ZONES Uc

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La construction en limites séparatives est admise à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des constructions, existantes et crées, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 8 mètres pour une même limite et 16 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière à condition que, en sus, la hauteur mesurée (conformément à la définition de la hauteur définie précédemment) n'excède pas 4 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux constructions doit être supérieure à 4 m.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades sera de couleur blanche.

OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc ou gris clair,
- Volets, avant-toits, colombages : rouge basque ou vert basque.

COUVERTURES

Les toitures en pente doivent être en tuile « canal » ou « romane » ou assimilées, de terre cuite et à dominante rouge et leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

ZONES Uc

Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, …),
- les annexes.

➢ CLOTURES

Le long des voies et emprises publiques :

La hauteur totale de la clôture devra être inférieure à 1,80 m sauf si le mur fait soutènement.

Les murs maçonnés seront limités à une hauteur maximale de 1,20 m. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du mur existant.

En limites séparatives

La hauteur totale de la clôture devra être inférieure à 1,80 m.

En limite avec les zones A et N

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.
Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%. Leur superficie totale ne pourra excéder 40% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

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

ZONES Uc

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

30% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »[2].

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

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage.

Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, 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 l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3.

Dans le cas d'une aptitude des sols favorable, l'infiltration à la parcelle sera privilégiée pour un période de retour de 30 ans.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

[2] Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).
En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ZONES Uc

Stationnement des véhicules motorisés

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Stationnement des vélos

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 9 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

ZONES Uc

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➢ EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

➢ AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES Ud

La zone Ud correspond la zone urbaine du quartier Harnabarrea, qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

ZONES Ud

ZONES Ud

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

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination de commerces et activités de service,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destinations d'entrepôt,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.

ZONES Ud

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

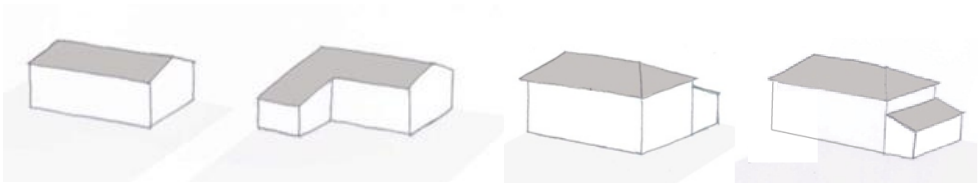
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain avant travaux.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ VOLUMETRIES

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



➢ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

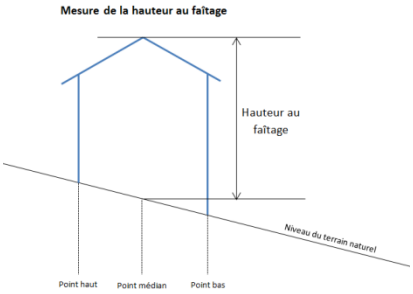
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie de la parcelle.

ZONES Ud

➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.



La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres au faitage.

La hauteur des constructions d'annexes ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement où les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONES Ud

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 m.

Les piscines devront être en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La construction en limites séparatives est admise à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des constructions, existantes et crées, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 8 mètres pour une même limite et 16 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière à condition que, en sus, la hauteur mesurée (conformément à la définition de la hauteur définie précédemment) n'excède pas 4 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux constructions doit être supérieure à 4 m.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades sera de couleur blanche.

OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc ou gris clair,
- Volets, avant-toits, colombages : rouge basque ou vert basque.

ZONES Ud

COUVERTURES

Les toitures en pente doivent être en tuile « canal » ou « romane » ou assimilées, de terre cuite et à dominante rouge et leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, …),
- les annexes.

➢ CLOTURES

Le long des voies et emprises publiques

La hauteur totale de la clôture devra être inférieure à 1,80 m sauf si le mur fait soutènement.

Les murs maçonnés seront limités à une hauteur maximale de 1,20 m. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du mur existant.

En limites séparatives

La hauteur totale de la clôture devra être inférieure à 1,80 m.

En limite avec les zones A et N

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.
Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%. Leur superficie totale ne pourra excéder 40% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

ZONES Ud

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

40% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »[3].

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

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage.

Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, 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 l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3.

Dans le cas d'une aptitude des sols favorable, l'infiltration à la parcelle sera privilégiée pour un période de retour de 30 ans.

[3] Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).
En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ZONES Ud

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

Stationnement des véhicules motorisés

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Stationnement des vélos

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 9 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

ZONES Ud

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➢ EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

➢ AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES Uy

La zone Uy correspond la zone urbaine à vocation d'activités.

ZONES Uy

ZONES Uy

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

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire les nouvelles constructions à l'exception de l'extension limitée de 30 % des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

ZONES Uy

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

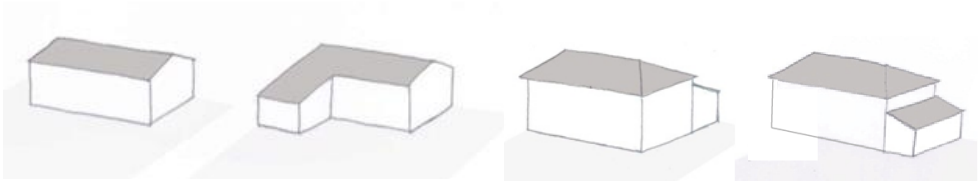
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain avant travaux.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➢ VOLUMETRIES

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



➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD918,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à l'alignement indiqué ci-dessus pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ZONES Uy

La surélévation et les extensions des constructions peuvent se faire avec le même recul que les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- l'utilisation de matériaux brillants et réfléchissants, de type tôle galvanisée.

➢ CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint et en grillage. Elles pourront être doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

ZONES Uy

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

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%. Leur superficie totale ne pourra excéder 40% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage.

Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, 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.

Dans le cas d'une aptitude des sols favorable, l'infiltration à la parcelle sera privilégiée pour un période de retour de 30 ans.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

ZONES Uy

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➢ EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

➢ AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES Uy

ZONES AU

Les zones AU délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble. Il est distingué :

- *Une zone AU1 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme dès approbation du PLU.*
- *Deux zones AU2 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir du 1er janvier 2021,*
- *Une zone AU3 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir du 1er janvier 2025 et à la condition que 70% minimum des permis de construire des lots prévus dans une des deux zones AU2 soient délivrés,*
- *Une zone AU4 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir du 1er janvier 2027.*

ZONES AU

ZONES AU

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

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.

Les occupations ou utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le principe de mixité sociale définie dans la « Pièce 3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation » doit être respecté.

ZONES AU

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

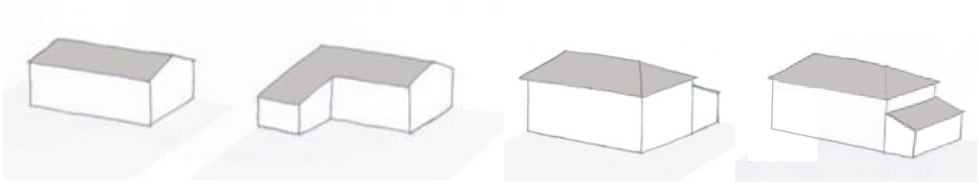
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain avant travaux.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

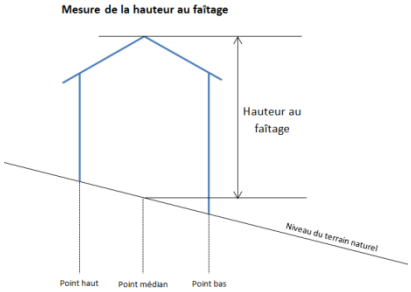
➢ VOLUMETRIES

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



➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.



La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

ZONES AU

La hauteur des constructions d'annexes ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement où les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie, excepté de la RD252,
- soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 m.

Les piscines devront être en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La construction en limites séparatives est admise à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des constructions, existantes et crées, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 8 mètres pour une même limite et 16 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière à condition que, en sus, la hauteur mesurée (conformément à la définition de la hauteur définie précédemment) n'excède pas 4 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux constructions doit être supérieure à 4 m.

ZONES AU

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades sera de couleur blanche.

OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc ou gris clair,
- Volets, avant-toits, colombages : rouge basque ou vert basque.

COUVERTURES

Les toitures en pente doivent être en tuile « canal » ou « romane » ou assimilées, de terre cuite et à dominante rouge et leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, …),
- les annexes.

➢ CLOTURES

Le long des voies et emprises publiques

La hauteur totale de la clôture devra être inférieure à 1,80 m sauf si le mur fait soutènement.

Les murs maçonnés seront limités à une hauteur maximale de 1,20 m. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du mur existant.

En limites séparatives

La hauteur totale de la clôture devra être inférieure à 1,80 m.

ZONES AU

En limite avec les zones A et N

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.
Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%. Leur superficie totale ne pourra excéder 40% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

30% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »[4].

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

Toutes occupations et utilisations du sol doivent répondre aux dispositions et prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

[4] Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).
En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ZONES AU

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage.

Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, 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 l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

Dans le cas d'une aptitude des sols favorable, l'infiltration à la parcelle sera privilégiée pour un période de retour de 30 ans.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

Stationnement des véhicules motorisés

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Stationnement des vélos

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 9 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

ZONES AU

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➢ EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

➢ AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES AU

ZONES A

ZONES A

Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est distingué un secteur Ap où toute construction et installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ZONES A

ZONES A

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

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites sauf, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants :

- excepté en zone Ap, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les ouvrages et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Les affouillements et les exhaussements de sols non liées à une construction autorisée sont interdits,

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont en outre autorisés :

- la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction existante sauf contraintes topographiques, dans la limite de 30 mètres.

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Sous réserve des dispositions de l'article L 111-23 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est également autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ZONES A

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire les nouvelles constructions à l'exception de l'extension limitée de 30 % des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

ZONES A

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

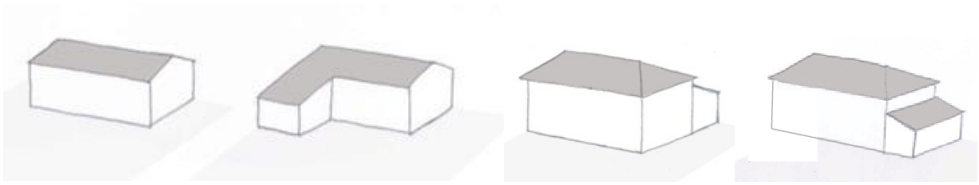
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain avant travaux.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

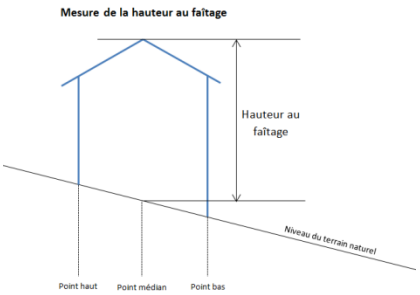
➢ VOLUMETRIES

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



➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.



ZONES A

La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

La hauteur des constructions à destination agricole, mesurée tel que mentionné dans le premier alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum :

- à 10 m de l'alignement des routes départementales,
- à 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées qu'elles soient existantes ou projetées.

La surélévation et les extensions des constructions peuvent se faire avec le même recul que les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 m.

Les piscines devront être en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux constructions doit être supérieure à 4 m.

ZONES A

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades des constructions à vocation d'habitation sera de couleur blanche.

OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures des constructions à destination d'habitation respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc ou gris clair,
- Volets, avant-toits, colombages : rouge basque ou vert basque.

COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures en pente doivent être en tuile « canal » ou « romane » ou assimilées, de terre cuite et à dominante rouge et leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.
- Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :
  - des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
  - les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, …),
  - les annexes.

➢ CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

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

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

ZONES A

➢ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%. Leur superficie totale ne pourra excéder 40% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

40% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »5.

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

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage.

[5] Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).
En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ZONES A

Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, 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 l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3.

Dans le cas d'une aptitude des sols favorable, l'infiltration à la parcelle sera privilégiée pour un période de retour de 30 ans.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

ZONES A

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➢ EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, qui le nécessite, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

➢ AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES N

ZONES N

Les zones zone naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements.

Il est distingué un secteur Np où toute construction et installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ZONES N

ZONES N

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

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites sauf, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, excepté en zone Np,
- les ouvrages et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existante, dans un périmètre de 100 mètres autour des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les affouillements et les exhaussements de sols non liées à une construction autorisée sont interdits,

Dans le secteur Np, toutes constructions superficielles ou souterraines, mêmes provisoires autres que celles strictement nécessaires au captage d'eau potable sont interdites.

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont en outre autorisés :

- la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction existante sauf contraintes topographiques, dans la limite de 30 mètres.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Sous réserve des dispositions de l'article L 111-23 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est également autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ZONES N

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire les nouvelles constructions à l'exception de l'extension limitée de 30 % des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

ZONES N

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

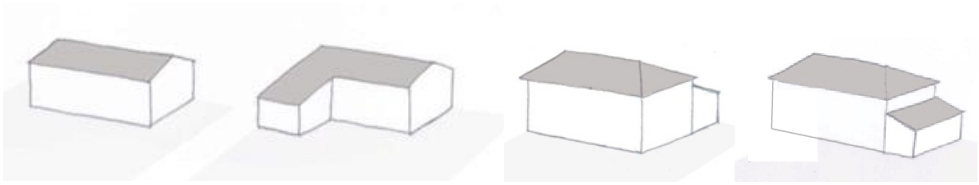
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain avant travaux.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

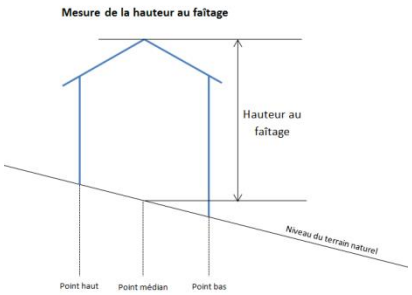
➢ VOLUMETRIES

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



➢ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.



La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

ZONES N

La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum :

- à 10 m de l'alignement des routes départementales,
- à 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées qu'elles soient existantes ou projetées.

La surélévation et les extensions des constructions peuvent se faire avec le même recul que les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 m.

Les piscines devront être en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➢ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux constructions doit être supérieure à 4 m.

ZONES N

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➢ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades des constructions à vocation d'habitation sera de couleur blanche.

OUVERTURES

Les volets et menuiseries extérieures des constructions à destination d'habitation respecteront les teintes suivantes :

- Châssis : blanc ou gris clair,
- Volets, avant-toits, colombages : rouge basque ou vert basque.

COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures en pente doivent être en tuile « canal » ou « romane » ou assimilées, de terre cuite et à dominante rouge et leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.
- Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :
  - des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
  - les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, …),
  - les annexes.

➢ CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

En outre, **dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

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

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

ZONES N

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

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%. Leur superficie totale ne pourra excéder 40% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

40% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »[6].

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

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage.

[6] Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).
En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ZONES N

Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, 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.

Dans le cas d'une aptitude des sols favorable, l'infiltration à la parcelle sera privilégiée pour un période de retour de 30 ans.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

ZONES N

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➢ EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, qui le nécessite, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➢ EAUX USEES

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

➢ AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.