



---

# Commune de **BIDART**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

**PIECE N°3 : REGLEMENT**

**REVISION GENERALE APPROUEE LE 16 DECEMBRE 2011**  
**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 ADOPTEE LE 20 DECEMBRE 2013**  
**MODIFICATION N°1 APPROUEE LE 10 JUIN 2015**  
**REVISION SIMPLIFIEE APPROUEE LE 13 AVRIL 2016**  
**MISE EN COMPATIBILITE AVEC DECLARATION DE PROJET**  
**APPROUEE LE 21 DECEMBRE 2016**  
**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 ADOPTEE LE 04 NOVEMBRE 2017**

Novembre 2017

## SOMMAIRE

1.	TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)	2
1.1.	CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	3
1.2.	CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
1.3.	CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	25
1.4.	CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	35
1.5.	CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy	45
1.6.	CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy1Z	55
1.7.	CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug	65
2.	TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)	72
2.1.	CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	73
2.2.	CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	82
2.3.	CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy	86
2.4.	CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy	96
2.5.	CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUge	99
3.	TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)	105
3.1.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	105
4.	TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONES N)	112
4.1.	CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	113
4.2.	CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncu	121
4.3.	CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ner	129
4.4.	CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nk	133

# 1. TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

Les zones urbaines comprennent :

- Chapitre I : **Zone UA** centre urbain à caractère principal d'habitation, commerces et bureaux
- Secteur UA1**, zone urbaine très dense du centre ancien située autour de la Mairie et de la place piétonne
- Secteur UA2**, zone urbaine dense du centre-bourg ancien située en continuité est de la zone UA1
- Secteur UA3**, zone urbaine moins dense du centre bourg élargi
- Secteur UA**b**** riverain de la station d'épuration dans lequel sont interdites toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation
- Chapitre II : **Zone UB** ensemble dense traditionnel, majoritairement proche du centre urbain, à caractère principal d'habitation, commerces et bureaux
- Secteur UB**a**** correspondant aux espaces proches du rivage, dans lequel l'extension des constructions sera limitée
- Chapitre III : **Zone UC** ensemble peu dense de constructions pavillonnaires à caractère principal d'habitation
- Secteur UC**a**** correspondant au projet Aldaketa.
- Secteur UC**r**** correspondant aux espaces riverains de l'autoroute dans lequel sont interdites toutes constructions nouvelles et extensions à destination d'habitation.
- Chapitre IV : **Zone UD** ensemble peu dense de constructions pavillonnaires à caractère principal d'habitation
- Chapitre VI : **Zone Uy** à caractère principal d'activité économique
- Secteur Uy**a**** dans l'espace purement commercial, industries exclues et constructions à destination d'habitation possibles avec activités en rez de chaussée
- Secteurs Uy**b** et Uy**c**** avec un principe de mixité des fonctions précisant les conditions de création de commerces uniquement en rez-de-chaussée sur le front bâti de la RD810
- Chapitre VII : **Zone Uy1Z** ZAC Technopole Izarbel
- Chapitre VIII : **Zone Ug** à caractère principal d'équipements et de services
- Secteur Ug**s**** destiné aux équipements sportifs
- Secteur Ug**m**** destiné aux établissements de soins
- Secteur Ug**r**** destiné à l'autoroute
- Secteur Ug**a**** destiné à la station d'épuration

## 1.1. CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées denses du centre urbain est principalement destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Elle comporte un ensemble bâti typique des sites urbains basques.

La zone UA se décompose en trois secteurs :

- **Secteur UA1**, zone urbaine très dense du centre ancien située autour de la Mairie et de la place piétonne
- **Secteur UA2**, zone urbaine dense du centre-bourg ancien située en continuité est de la zone UA1
- **Secteur UA3**, zone urbaine moins dense du centre bourg élargi (*modification n°1*)

Cette zone comprend un secteur UAb, riverain de la station d'épuration dans lequel sont interdites toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation.

### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.
- Les entrepôts.  
Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*modification n°1*)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'implantation de pylônes hertziens.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise (art.R.123-11-b) :

- *Zone de falaise à risque éventuel*

Toutes constructions et installations :

- autres que les aménagements destinés à la confortation des falaises et aux défenses contre la mer, tels que terrassements, soutènements et, à cette occasion les cheminements et aménagements paysagers,
- et autres que les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers,
- et qui ne répondent pas aux conditions visées à l'article 2.

Sont de plus interdites en secteurs UAb, toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

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

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant.
- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L.123-1-5, III, 2° alinéa) et devant être protégés : (*modification n°1*)
  - *immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,*
    - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice.
    - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir.
  - *espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.*
    - les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
      - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25m<sup>2</sup>,
      - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
      - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.
- Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise (art.R.123-11-b) :
  - *Zone de falaise à risque éventuel*

Les constructions et installations admises dans la zone sous la condition qu'une étude géotechnique, fournie aux frais du demandeur, garantisse la stabilité des constructions et installations sollicitées.

Toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;
- *toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);*
- *toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
- *toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
- *toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM.*

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

*(Modification simplifiée n°2)*

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations.

En secteur UAb, dans le périmètre défini au Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU, toute construction, installation et aménagement sont soumis à la réglementation du PPRI.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Les constructions sont admises sous réserve de respecter une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre du cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

**ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Pour tous les programmes comprenant 3 logements et plus, les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens.

**ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :**

**Eaux pluviales :**

**1. Dans les secteurs d'application stricte des règles définies dans le zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :**

**Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :**

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

**2. Dans les Zones d'application au cas par cas définies dans le zonage pluvial des eaux pluviales de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :**

Secteur sur lequel il est possible de déroger à l'ensemble des règles relatives à la compensation pour imperméabilisation.

Chaque dossier sera soumis par le pétitionnaire pour approbation aux services techniques de l'Agglomération qui procéderont à l'examen de la demande en tenant compte du fonctionnement capacitaire des réseaux à l'aval du projet. Si les réseaux présentent des dysfonctionnements, les règles sont appliquées. En cas de fonctionnement normal les règles peuvent être assouplies.

(Modification n°1)



**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.  
(*Modification n°1*)

**Electricité - Téléphone :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

**Déchets ménagers :**

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

**ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

**ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée à l'alignement ou en recul de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- *Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble,*
- *Pour poursuivre des alignements de façades existants,*
- *Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements existants,*
- *Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public, ...),*
- *Pour des piscines non-couvertes.*

(*Modification n°1*)

**ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 2 mètres de celles-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points(h) diminuée de 6 mètres en zone UA1 et 3 mètres en zone UA2 et UA3.

En UA1 :  $D \geq h-6$  soit  $h \leq D+6$

En UA2 et UA3 :  $D \geq h-3$  soit  $h \leq D+3$

*(Modification n°1)*

Sous réserve de respecter les dispositions de l'article 10, dans le cas où une construction est présente en mitoyenneté sur le fonds voisin, la hauteur en tout point de la construction implantée en limite séparative ne devra pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur contiguë du bâtiment du fond voisin.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain en UA3.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (5)**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement (hors rampe d'accès au parking souterrain), est limitée :

- à 9,00 m à l'égout et 12 mètres au faitage en zone UA1,
- à 8,40 m à l'égout et 10,80 mètres au faitage en zone UA2,
- à 7 m à l'égout et 9 mètres au faitage en zone UA3.

*(Modification n°1)*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

**ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

Dans les opérations comportant des espaces collectifs, 15% de la superficie totale seront dédiés à un espace vert commun.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (*Modification n°1*)

- immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- *Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques*

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour les opérations d'aménagement (1), une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20m, ne doit pas dépasser 1,80m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué de lisses horizontales ou verticales non jointive (autant de plein que de vide), du grillage, de la ferronnerie ou une haie végétale.

En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40m.

- *Clôtures sur limites séparatives*

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite.

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

La réalisation de constructions favorisant l'utilisation de techniques ou matériaux en lien avec le développement durable et la production d'énergies renouvelables est autorisée. Les dispositifs à énergie solaire devront être intégrés à la construction.

### **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5 m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de véhicule et 1,5 place de vélo par logement. De plus, pour les constructions à usage d'habitation collective ou semi-collective, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés.
- Pour les logements étudiants : une place pour 4 logements,
- Pour les constructions à usage :
  - De bureaux et activités de services et de soins : une place de véhicule et une place de vélo pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - De commerces : une place de véhicule et une place de vélo pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - D'industrie, d'artisanat ou ateliers : une place de véhicule et une place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Il conviendra de prévoir les places nécessaires pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules fréquentant l'établissement.
  - Pour les établissements hôteliers : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.
  - Pour les établissements hospitaliers : une place véhicule par lit.
  - Pour les restaurants : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration du public.
    - Pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs : une place véhicule et deux places vélo pour 10 spectateurs.

Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.

En outre, pour les constructions de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable. »

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(Modification n°1)

**ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (Modification n°1)

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent : matériaux et plantations.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Toute opération de construction ou d'aménagement (1) sur une unité foncière de plus de 1000 m<sup>2</sup> doit comporter un espace vert à usage commun d'une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain dont au moins 50% d'un seul tenant.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération de construction (Modification n°1). S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (Modification n°1)

- Espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

**ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

(1) Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissements, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

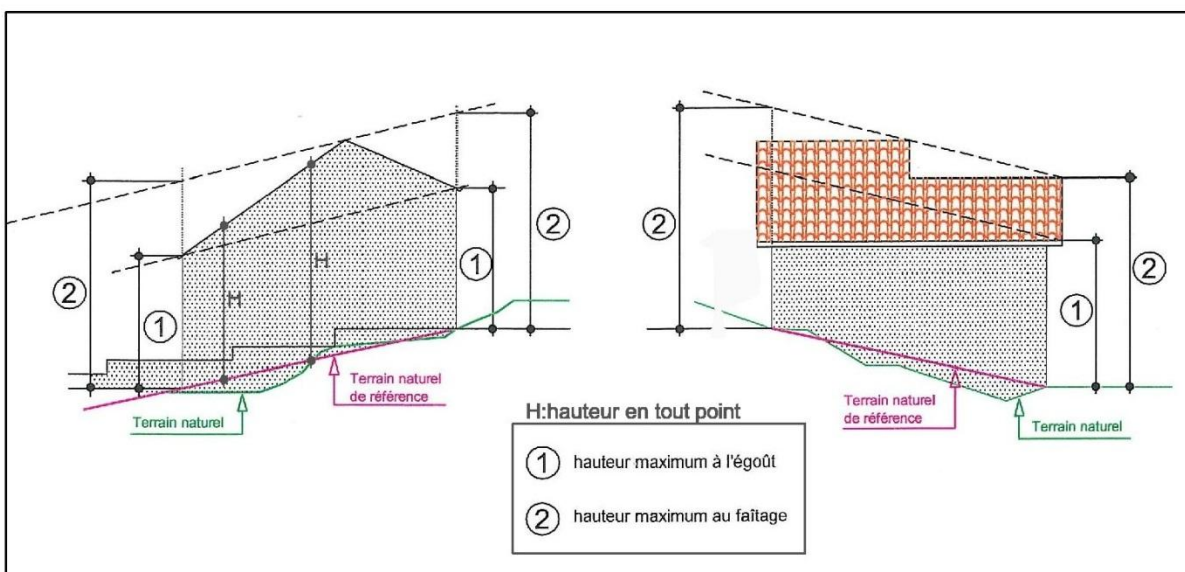
(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

(4) L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50,
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel,
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.



**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**1.2. CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Cette zone qui recouvre des parties agglomérées de moins forte densité, majoritairement proches du centre urbain, est principalement destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Cette zone comprend un secteur UBa, correspondant aux espaces proches du rivage, dans lequel l'extension des constructions sera limitée.

Cette zone comprend un secteur UBr, riverain de l'autoroute dans lequel sont interdites toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation.

**ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UB 2.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*Modification n°1*)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'implantation de pylônes hertziens.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise (art.R.123-11-b) :

- *Zone de falaise à risque avéré*

Toutes constructions et installations autres que :

- les aménagements destinés à la confortation des falaises et aux défenses contre la mer, tels que terrassements, soutènements et, à cette occasion les cheminements et aménagements paysagers,
- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

- les travaux de ravalement ou ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, sans changement de destination.
- *Zone de falaise à risque éventuel*

Toutes constructions et installations autres que les aménagements cités à l'alinéa précédent et qui ne répondent pas aux conditions visées à l'article 2.

Sont de plus interdites en secteur UBr toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

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

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant.
- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L.123-1-5, III, 2° alinéa) et devant être protégés : (*Modification n°1*)
  - immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,
    - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice.
    - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir.
  - espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
    - les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
      - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25 m<sup>2</sup>,
      - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
      - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.
- Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise (art.R.123-11-b) :
  - *Zone de falaise à risque éventuel*

Les constructions et installations admises dans la zone sous la condition qu'une étude géotechnique, fournie aux frais du demandeur, garantisse la stabilité des constructions et installations sollicitées.



## PIECE N 2 : REGLEMENT

Toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;
- toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;
- toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;
- toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;
- toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

*(Modification simplifiée n°2)*

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

**PIECE N 2 : REGLEMENT****ARTICLE UB 3 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les aménagements de voies et chemins privés doivent privilégier des cheminements piétons et cycles qui restent logiques et directs avec les centres d'intérêt du bourg.

Pour tous les programmes comprenant 3 logements et plus, les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens.

**ARTICLE UB 4 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX******Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :****Eaux pluviales :****1. Dans les secteurs d'application stricte des règles définies dans le zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :****Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :**

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écroulement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écroulement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

**2. Dans les Zones d'application au cas par cas définies dans le zonage pluvial des eaux pluviales de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU :**

Secteur sur lequel il est possible de déroger à l'ensemble des règles relatives à la compensation pour imperméabilisation.

Chaque dossier sera soumis par le pétitionnaire pour approbation aux services techniques de l'Agglomération qui procèderont à l'examen de la demande en tenant compte du fonctionnement capacitaire

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

des réseaux à l'aval du projet. Si les réseaux présentent des dysfonctionnements, les règles sont appliquées. En cas de fonctionnement normal les règles peuvent être assouplies.  
(*Modification n°1*)

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.  
(*Modification n°1*)

**Electricité - Téléphone :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

**Déchets ménagers :**

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

**ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

**ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée en recul de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- *Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble,*
- *Pour poursuivre des alignements de façades existants,*
- *Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements existants,*
- *Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public, ...),*
- *Pour des piscines non-couvertes.*

(*Modification n°1*)

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points(h) diminuée de 3 mètres.

$$D \geq h-3 \text{ soit } h \leq D+3$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

*(Modification n°1)*

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

**ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35% de la superficie du terrain

En UBa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement (hors rampe d'accès au parking souterrain), est limitée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

*(Modification n°1)*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

**ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

## PIECE N 2 : REGLEMENT

---

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (*Modification n°1*)

- immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- *Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques*

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour les opérations d'aménagement (1), une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué de lisses horizontales ou verticales non jointive (autant de plein que de vide), du grillage, de la ferronnerie ou une haie végétale.

En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40 m.

- *Clôtures sur limites séparatives*

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain.
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

Dispositions particulières concernant les zones de falaises :

*Confortation des falaises* : les travaux destinés à conforter les falaises doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement, notamment par l'aspect des parements extérieurs, notamment en maintenant essentiellement l'aspect « rocailleux », en minimisant la visibilité de structures de béton et de métal, et en favorisant le développement de végétations couvrantes sur ces derniers. Les formes droites (contreforts, ceinturages) doivent être limitées : les formes doivent restituer globalement la complexité initiale des faces vues, il en est de même pour l'insertion de cheminement et des garde-corps.

*Les ouvrages de défense contre la mer* : leur aspect doit être compatible avec le paysage naturel du littoral ; les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs dont l'emprise est minimale ou restituent des dispositifs « rocheux ». Les roches utilisées doivent être de nature proche des roches littorales (couleur, forme extérieure) ; les fascines éventuelles doivent être réalisées en bois.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de véhicule et 1,5 place de vélo par logement. De plus, pour les constructions à usage d'habitation collective ou semi-collective, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés.
- Pour les logements étudiants : une place pour 4 logements,
- Pour les constructions à usage :
  - De bureaux et activités de services et de soins : une place de véhicule et une place de vélo pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - De commerces : une place de véhicule et une place de vélo pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - D'industrie, d'artisanat ou ateliers : une place de véhicule et une place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Il conviendra de prévoir les places nécessaires pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules fréquentant l'établissement.
  - Pour les établissements hôteliers : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.
  - Pour les établissements hospitaliers : une place véhicule par lit.
  - Pour les restaurants : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration du public.
  - Pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs : une place véhicule et deux places vélo pour 10 spectateurs.

Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.

En outre, pour les constructions de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable. »

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (Modification n°1)

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent : matériaux et plantations.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Toute opération de construction ou d'aménagement (1) sur une unité foncière de plus de 1000 m<sup>2</sup> doit comporter un espace vert à usage commun d'une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération de construction (Modification n°1). S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article-L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (Modification n°1)

- Espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

Dispositions particulières concernant les zones de falaises :

*Confortation des falaises* : les dispositifs de confortation doivent être conçus pour favoriser le développement de végétations couvrantes et grimpantes en tout ou partie, sur ces derniers (réserves de terre, infractuosités suffisantes, dispositif pour régénérer le lichen).

*Les ouvrages de défense contre la mer* : lorsqu'elles sont maçonnées, les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs permettant la régénération végétale totale ou partielle sur les parties non immergées.

**ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

---



## PIECE N 2 : REGLEMENT

(1) Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissements, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

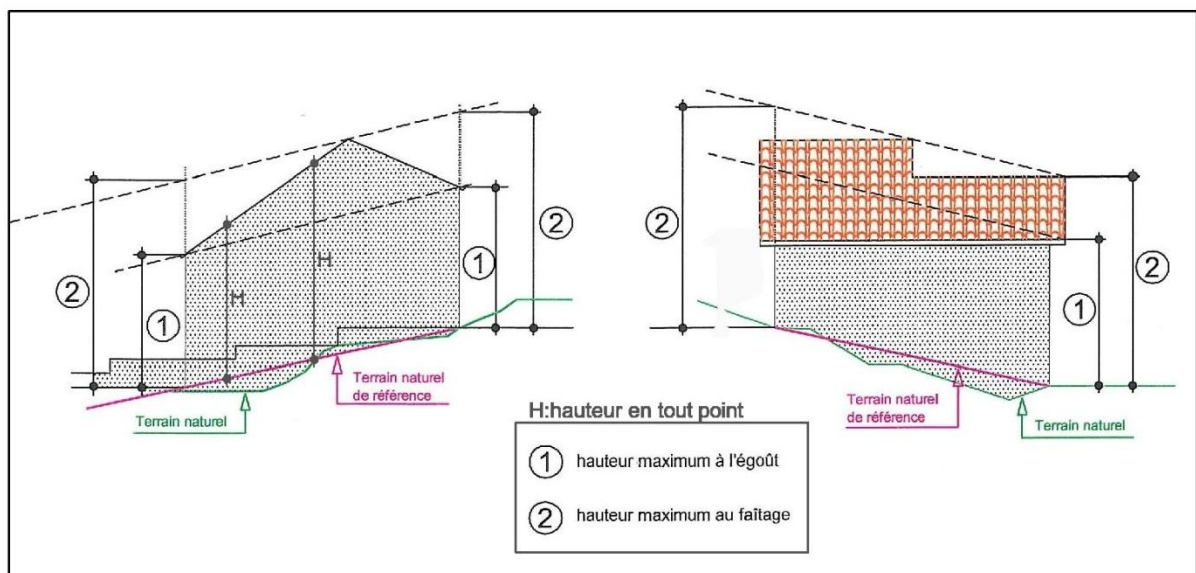
(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

(4) L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50,
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel,
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.



**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**1.3 CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Cette zone qui recouvre des parties urbanisées peu denses et moins bien équipées, est principalement destinée à l'habitat, sous forme de maisons généralement en ordre discontinu, ainsi qu'aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Cette zone comprend un secteur UC<sub>r</sub>, riverain de l'autoroute dans lequel sont interdites toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation.

**ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UC 2.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*Modification n°1*)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'implantation de pylônes hertziens.

Sont de plus interdites en secteur UC<sub>r</sub> toutes constructions nouvelles et extensions, à destination d'habitation.

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

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant.
- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

## PIECE N 2 : REGLEMENT

- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L.123-1-5, III, 2° alinéa) et devant être protégés : *(Modification n°1)*
  - *immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,*
    - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice.
    - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir.
  - *espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.*
    - les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
      - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25m²,
      - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
      - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.

Toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;
- *toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);*
- *toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
- *toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
- *toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM.*

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

*(Modification simplifiée n°2)*

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

**ARTICLE UC 3 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies et les chemins privés doivent privilégier des cheminements piétons et cycles qui restent logiques et directs avec les centres d'intérêt du bourg.

Pour tous les programmes comprenant 3 logements et plus, les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens.

En sous-secteur UCa, pour tout projet couvrant l'ensemble du sous-secteur, il sera imposé un accès sur chacune des voies le desservant. (Mise en compatibilité avec déclaration de projet Aldaketa).

**ARTICLE UC 4 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****

**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :**

**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

**Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :**

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

*(Modification n°1)*

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.

*(Modification n°1)*

**Electricité - Téléphone :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

**Déchets ménagers :**

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

**ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée en recul de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- *Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble,*
- *Pour poursuivre des alignements de façades existants,*
- *Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements existants,*
- *Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public, ...),*
- *Pour des piscines non-couvertes.*

*(Modification n°1)*

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points(h) diminuée de 3 mètres.

$$D \geq h-3 \text{ soit } h \leq D+3$$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

**ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.  
*(Modification n°1)*

En sous-secteur UCa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. (Mise en compatibilité avec déclaration de projet Aldaketa).

**ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement (hors rampe d'accès au parking souterrain), est limitée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.  
*(Modification n°1)*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

**PIECE N 2 : REGLEMENT****ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (*modification n°1*)

- immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- *Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques*

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour les opérations d'aménagement (1), une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20m ne doit pas dépasser 1,80m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué de lisses horizontales ou verticales non jointive (autant de plein que de vide), du grillage, de la ferronnerie ou une haie végétale.

En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40m.

- *Clôtures sur limites séparatives*

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain.
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

**ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.



**PIECE N 2 : REGLEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de véhicule et 1,5 place de vélo par logement. De plus, pour les constructions à usage d'habitation collective ou semi-collective, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés.
- Pour les logements étudiants : une place pour 4 logements,
- Pour les constructions à usage :
  - De bureaux et activités de services et de soins : une place de véhicule et une place de vélo pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - De commerces : une place de véhicule et une place de vélo pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - D'industrie, d'artisanat ou ateliers : une place de véhicule et une place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Il conviendra de prévoir les places nécessaires pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules fréquentant l'établissement.
  - Pour les établissements hôteliers : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.
  - Pour les établissements hospitaliers : une place véhicule par lit.
  - Pour les restaurants : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration du public.
  - Pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs : une place véhicule et deux places vélo pour 10 spectateurs.

Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.

En outre, pour les constructions de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable. »

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. (*Modification n°1*)

En sous-secteur UCa, il sera réalisé une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec un minimum de 2 places de véhicule et 1,5 place de vélo par logement. De plus, pour les constructions à usage d'habitation collective ou semi-collective, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements libres créés. (Mise en compatibilité avec déclaration de projet Aldaketa)

**ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

(électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (Modification n°1).

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Toute opération de construction ou d'aménagement (1) sur une unité foncière de plus de 1000 m<sup>2</sup> doit comporter un espace vert à usage commun d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie du terrain dont au moins 50% d'un seul tenant.

En sous-secteur UCa, toute opération de construction ou d'aménagement (1) sur une unité foncière de plus de 1000 m<sup>2</sup> doit comporter un espace vert de pleine terre à usage commun d'une superficie au moins égale à 20 % de la superficie du terrain dont au moins 50 % d'un seul tenant. (Mise en compatibilité avec déclaration de projet Aldaketa)

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération de construction (*Modification n°1*). S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (*Modification n°1*)

- Espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.
- 

**ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

---

PIECE N 2 : REGLEMENT

(1) Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissements, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

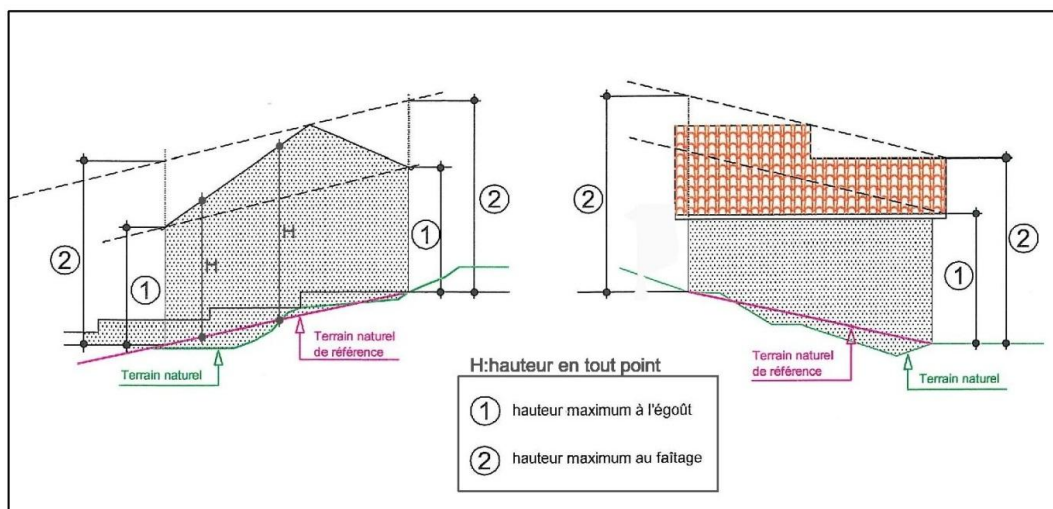
(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

(4) L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50,
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel,
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.



## PIECE N 2 : REGLEMENT

## 1.4 CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone qui recouvre des parties urbanisées peu denses et moins bien équipées, est principalement destinée à l'habitat, sous forme de maisons généralement en ordre discontinu, ainsi qu'aux services et activités complémentaires à l'habitat.

### **ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UD 2.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. *(Modification n°1)*
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- L'implantation de pylônes hertziens.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

### **ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant.
- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L.123-1-5, III, 2° alinéa) et devant être protégés : *(Modification n°1)*

## PIECE N 2 : REGLEMENT

- immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,
- les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice.
- les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir.
- espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
  - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25 m²,
  - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
  - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.

Toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;
- *toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);*
- *toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
- *toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
- *toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM.*

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

*(Modification simplifiée n°2)*

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies et les chemins privés doivent privilégier des cheminements piétons et cycles qui restent logiques et directs avec les centres d'intérêt du bourg.

Pour tous les programmes comprenant 3 logements et plus, les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens.

**ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :****Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

**Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :**

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

(Modification n°1)

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.  
(Modification n°1)

**Electricité - Téléphone :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

**Déchets ménagers :**

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

**ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

**ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée en recul de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- *Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble,*
- *Pour poursuivre des alignements de façades existants,*
- *Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements existants,*
- *Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public, ...),*
- *Pour des piscines non-couvertes.*

(Modification n°1)

**ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 mètres de celles-ci.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points(h) diminuée de 3 mètres.



**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

$D \geq h-3$  soit  $h \leq D+3$

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

*(Modification n°1)*

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

**ARTICLE UD 9 :    *EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE UD 10 :    *HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)***

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement (hors rampe d'accès au parking souterrain), est limitée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

*(modification n°1)*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

**ARTICLE UD 11 :    *ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE***

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

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article-L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : *(modification n°1)*

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

- immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- *Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques*

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour les opérations d'aménagement (1), une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué de lisses horizontales ou verticales non jointive (autant de plein que de vide), du grillage, de la ferronnerie ou une haie végétale.

En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40 m.

- *Clôtures sur limites séparatives*

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

**ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5 m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- *Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de véhicule et 1,5 place de vélo par logement. De plus, pour les constructions à usage d'habitation collective ou semi-collective, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés.*
- *Pour les logements étudiants : une place pour 4 logements,*
- *Pour les constructions à usage :*

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

- De bureaux et activités de services et de soins : une place de véhicule et une place de vélo pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- De commerces : une place de véhicule et une place de vélo pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- D'industrie, d'artisanat ou ateliers : une place de véhicule et une place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Il conviendra de prévoir les places nécessaires pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules fréquentant l'établissement.
- Pour les établissements hôteliers : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.
- Pour les établissements hospitaliers : une place véhicule par lit.
- Pour les restaurants : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration du public.
- Pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs : une place véhicule et deux places vélo pour 10 spectateurs.

Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.

En outre, pour les constructions de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable. »

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. (Modification n°1)

**ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons. (Modification n°1)

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Toute opération de construction ou d'aménagement (1) sur une unité foncière de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doit comporter un espace vert à usage commun d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie du terrain.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération de construction (*Modification n°1*). S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (*modification n°1*)

- Espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

**ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

PIECE N 2 : REGLEMENT

(1) Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissements, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

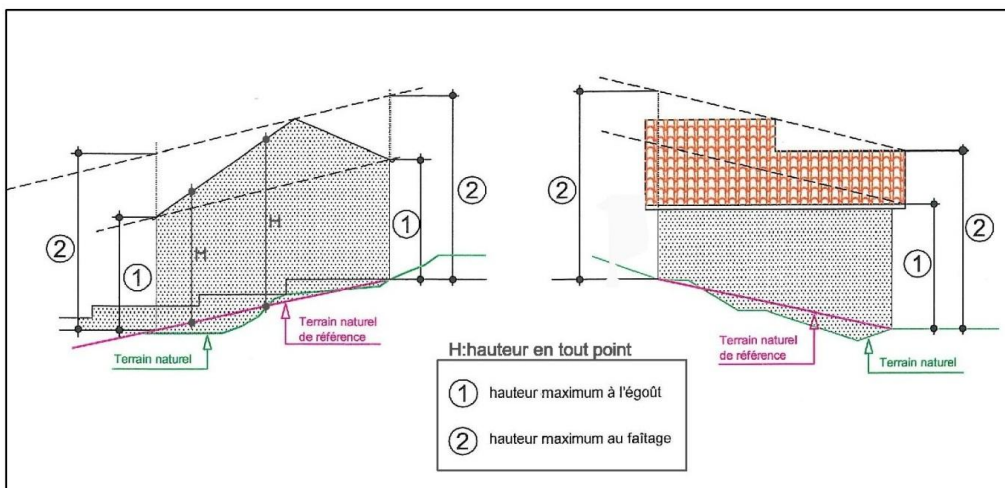
(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

(4) L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50,
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel,
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.



## PIECE N 2 : REGLEMENT

**1.5 CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy**

Zone destinée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Il est distingué trois secteurs Uya Uyb et Uyc (*Modification n°1*), en bordure de la RD810, à caractère essentiellement commercial où seront interdites les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.

**ARTICLE Uy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur de zone, dont notamment :

- Les constructions à destination d'habitation, sauf en secteur Uya, Uyb, Uyc, et celles visées à l'article Uy-2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les hôtels et résidences hôtelières, sauf en secteur Uya.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de jeux et de sports, sauf en secteur Uya.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*Modification n°1*)
- Les décharges.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Sont de plus interdites en secteur Uya :

- les constructions ou installations destinées aux activités industrielles,
- le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

**ARTICLE Uy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'Etablissement, à la condition qu'ils soient intégrés ou accolés aux bâtiments d'activités.
- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à autorisation si leurs nuisances sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.

## PIECE N 2 : REGLEMENT

- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.
- La rénovation ou la reconstruction des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du P.L.U. et dont la construction nouvelle ne serait pas possible dans la zone, est autorisée sous réserve de compatibilité avec le développement de la zone et du respect des dispositions de l'article Uy 6 ci-après.
- En secteur Uya les logements sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 66 % de la surface de plancher de la construction.
- En secteur Uyb, Uyc, possibilité de création de commerces en rez-de-chaussée sur le front bâti de la RD 810 :
  - Pour les unités foncières supérieures à 800 m<sup>2</sup> ou présentant un linéaire de façade sur RD 810 supérieur à 40 m:
    - dans les rez-de-chaussée sur rue des constructions neuves situées en bordure de la RD810, sont interdites toutes autres destinations que les activités commerciales et artisanales ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
    - ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties de ces constructions correspondant aux accès aux étages et aux accès aux sous-sols. »

Pour les unités foncières inférieures à 800 m<sup>2</sup> *avant division éventuelle en propriété ou en jouissance, mais également en cas de rénovation, extension, ou reconstruction de bâtiments d'habitation existants* ou présentant un linéaire de façade sur RD 810 inférieur à 40 m, les activités commerciales et artisanales seront privilégiées au rez-de-chaussée dans la limite de conditions de faisabilité de l'opération. *(modification n°1)*

Dans le secteur Uyc, les surfaces de vente de chaque cellule commerciale de commerce de détail ne devront pas excéder 150 m<sup>2</sup>. *(modification n°1)*

- Dans les secteurs Uya Uyb et Uyc, toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :
  - toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;
  - *toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);*
  - *toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
  - *toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
  - *toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM.*

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

*(Modification simplifiée n°2)*

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

**ARTICLE Uy 3 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès de chaque unité foncière doit permettre l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

Pour tous les programmes comprenant 3 logements et plus, les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens.

**ARTICLE Uy 4 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****

**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :**

**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

---



**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

*(Modification n°1)*

**Eaux usées :**

Les eaux usées des locaux sanitaires et d'habitation doivent être évacuées au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.  
*(modification n°1)*

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

**Electricité - Téléphone :**

Dans les opérations d'aménagement (1), les réseaux seront obligatoirement enterrés.

**Déchets ménagers :**

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

**ARTICLE Uy 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE Uy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

« Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus.

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée en recul de 5 m minimum de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

- Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble,
- Pour poursuivre des alignements de façades existants,
- Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements existants,
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public, ...).

(Modification n°1)

**ARTICLE Uy 7 :    *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)***

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 mètres au moins des limites

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres ou de 3 mètres si la limite séparative constitue une limite de zone.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Le recul par rapport aux voies privées sera au minimum de 5 mètres à partir de la façade sur la voie si celle-ci a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

**ARTICLE Uy 8 :    *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

**ARTICLE Uy 9 :    *EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (4)***

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain en Uya et 60% de la superficie du terrain en Uyb. (Modification n°1)

**ARTICLE Uy 10 :    *HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)***

En zone Uy, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement, est limitée à 10 mètres hors tout (hors rampe d'accès au parking souterrain).

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

En secteur Uya et Uyb : la hauteur totale des constructions est limitée à R+2, avec un maximum de 10 mètres à l'égout en tout point des constructions (hors rampe d'accès au parking souterrain), mesurée à partir du sol naturel conformément au schéma joint au présent règlement.

Dans le périmètre de hauteur graphique délimitée sur le document graphique (Pièce 5), la hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à 10 mètres par rapport à l'altitude de la RD 810 au droit de la parcelle.

*(Modification n°1)*

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

**ARTICLE Uy 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- *Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques*

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour les opérations d'aménagement (1), une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué de lisses horizontales ou verticales non jointive (autant de plein que de vide), du grillage, de la ferronnerie ou une haie végétale.

En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40.

- *Clôtures sur limites séparatives*

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite. Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain.
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE Uy 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de véhicule et 1,5 place de vélo par logement. De plus, pour les constructions à usage d'habitation collective ou semi-collective, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés.
- Pour les logements étudiants : une place pour 4 logements,
- Pour les constructions à usage :
  - De bureaux et activités de services et de soins : une place de véhicule et une place de vélo pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - De commerces : une place de véhicule pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente et une place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - D'industrie, d'artisanat ou ateliers : une place de véhicule et une place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Il conviendra de prévoir les places nécessaires pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules fréquentant l'établissement.
  - Pour les établissements hôteliers : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.
  - Pour les établissements hospitaliers : une place véhicule par lit.
  - Pour les restaurants : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration du public.
  - Pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs : une place véhicule et deux places vélo pour 10 spectateurs.

Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.

En outre, pour les constructions de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable. »

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. (Modification n°1)

**ARTICLE Uy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (*Modification n°1*)

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 200m<sup>2</sup>.

Les voies de desserte devront être plantées d'arbres d'alignement choisis parmi les essences familières des paysages alentours.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et pourront être masqués à l'aide de haies vives.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa : (*Modification n°1*)

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

**ARTICLE Uy 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

PIECE N 2 : REGLEMENT

(1) Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissements, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

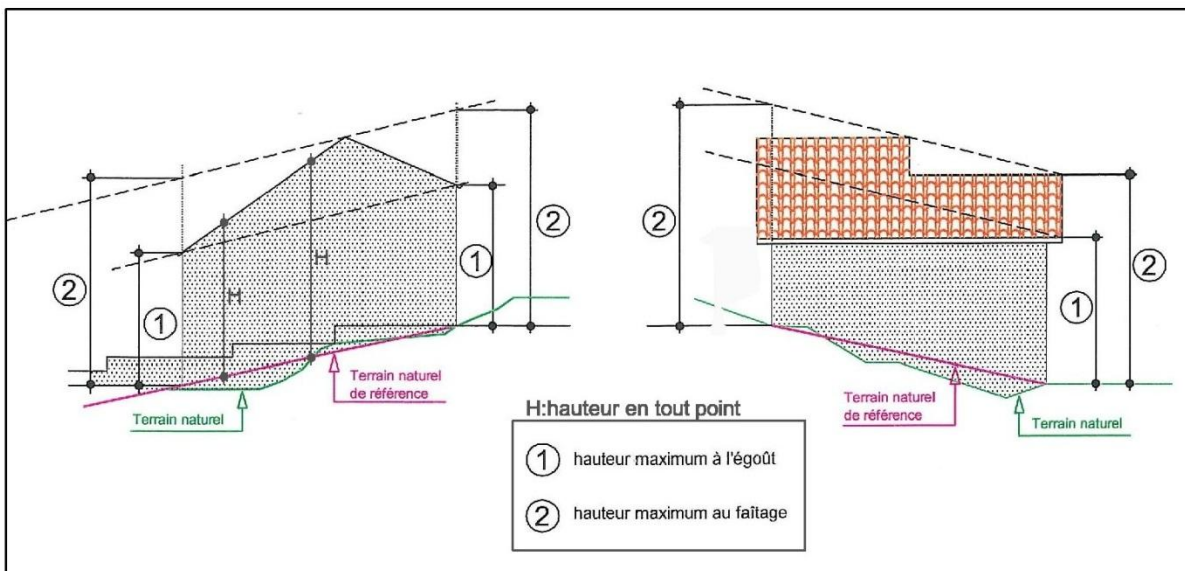
(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

(4) L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50,
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel,
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.



**PIECE N 2 : REGLEMENT****1.6 CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY1Z**

Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concerté d'activités de La Technopole Izarbel.

Elle comprend deux secteurs Uy1ZT et Uy1ZE auxquels s'appliquent des règles spécifiques.

- Le secteur principal Uy1ZT a pour vocation principale d'accueillir des activités innovantes en matière scientifique, de recherche, de haute technologie ainsi que des établissements de formation d'enseignement supérieur.

Ce secteur est divisé en 2 sous-secteurs :

- Uy1ZTa : hauteur R + 1

Ce sous-secteur comporte deux îlots I et K de surface de plancher différentes. *(Modification n°1)*

- Uy1ZTb : hauteur R + 2

Ce sous-secteur comporte sept îlots A-B-C-D-G-H-J de surface de plancher différentes. *(Modification n°1)*

- Le secteur Uy1ZE est destiné à maintenir les usages existants et notamment les activités agricoles.

**ARTICLE Uy1Z 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdites dans les deux secteurs :*

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la ZAC dont notamment :

- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. *(Modification n°1)*
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes à l'exception de celles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

*Sont de plus interdits en secteur Uy1ZT :*

- Les locaux d'habitation autres que ceux soumis à des conditions particulières à l'article Uy1Z 2.
- Les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article Uy1Z 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les clôtures, à l'exception de celles rendues indispensables ou obligatoires pour la sécurité des biens.



**PIECE N 2 : REGLEMENT**

*Sont de plus interdits en secteur Uy1ZE :*

- Les constructions nouvelles, principales et annexes autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article Uy1Z 2.
- Les carrières.

**ARTICLE Uy1Z 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain; tout aménagement doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

*Peuvent être autorisés dans les deux secteurs, sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :*

- Les plantations, défrichements, abattages et coupes d'arbres dans le respect des dispositions de l'article 130 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions soumises à permis de démolir en application de l'article L 430-2 du code de l'urbanisme.

*Peuvent être également autorisés en secteur Uy1ZT, sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :*

- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement.
- Les installations classées soumises à autorisation lorsqu'elles sont nécessaires à des activités de technologie avancée ou à la satisfaction des usagers de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, danger ou inconvénients majeurs qui les rendent incompatibles au caractère de l'ensemble de la ZAC.
- Les édifices, équipements collectifs et ouvrages d'art sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les installations de chantiers lorsqu'elles sont nécessaires à la réalisation de la zone.

*Peuvent être également autorisés en secteur Uy1ZE, sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :*

- Les modes liés et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve qu'ils ne présentent pas de nuisances, danger ou inconvénients majeurs qui les rendent incompatibles au caractère de l'ensemble de la ZAC.
- Les clôtures sous réserve de leur intégration dans le site.
- Dans la mesure où le niveau des équipements en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée le permet :

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

- Les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général et leurs annexes, ces vocables désignant des opérations qui satisfont aux deux conditions suivantes :
  - l'ouvrage ou l'installation doit avoir une fonction collective,
  - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.
- La reconstruction surface pour surface au même emplacement et sans modification de destination.
- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- La construction de bâtiment annexe ne créant pas de surface hors œuvre nette s'il s'implante à moins de 15 m d'une construction existante constituant l'habitation du pétitionnaire.
- Et si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone :
  - Les ouvrages et travaux soumis à déclaration
  - Les installations classées
  - Les installations et travaux divers

**ARTICLE Uy1Z 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*En secteur Uy1ZT :*

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir accès sur une voie publique ou privée.

Tout accès aux constructions édifiées sur les îlots I – J – H est interdit sur la voie principale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur, concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères et déchets.

Les voiries en impasse devront être aménagées à leurs extrémités pour permettre aux véhicules de secours et de services publics d'effectuer leur manœuvre. Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

*En secteur Uy1ZE :*

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- collecte des ordures ménagères, etc.

**ARTICLE Uy1Z 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

*En secteur Uy1ZT :*

Alimentation en eau potable :

Pour toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Assainissement – Eaux Usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. (Modification n°1)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau est interdite.

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

Assainissement – Eaux Pluviales :**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas. (*Modification n°1*)

Réseaux

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les aménageurs et constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrés.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n°77-1098 du 28 septembre 1977.

L'infrastructure sera dimensionnée en tenant compte des réseaux de vidéocommunication.

*En secteur Uy1ZE :*

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

**ARTICLE Uy1Z 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE Uy1Z 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

*En secteur Uy1ZT :*

La marge de reculement, débords de toits exclus, est de 5 m à partir de l'alignement.

Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis ceux supportant le sigle et la raison sociale des sociétés. Elles pourront être utilisées pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs à condition qu'elles soient traitées en végétal.

Seuls les postes publics de transformation, de coupure et de détente de gaz pourront être implantés à l'entrée du lot.

*En secteur Uy1ZE :*

La marge de reculement, débords de toits exclus, est de 5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plateforme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

**ARTICLE Uy1Z 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

*En secteur Uy1ZT :*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative, d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de trois mètres ( $D > h - 3$ ).

Cependant, les saillies telles que débords de toit, contreforts et d'une manière générale, les éléments ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisées dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

Une implantation en limite pourra être acceptée dans le cas de jumelage avec la construction voisine, sur production d'une convention établie devant notaire entre les propriétaires des deux unités foncières et sous réserve du respect d'une homogénéité architecturale des bâtiments.

*En secteur Uy1ZE :*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative arrière.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE Uy1Z 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*En secteur Uy1ZT :*

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° par rapport à l'alignement horizontal.

*En secteur Uy1ZE :*

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

**ARTICLE Uy1Z 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE Uy1Z 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*En secteur Uy1ZT :*

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- R + 1 en sous-secteur Uy1ZTa ne pouvant excéder 8 m,
- R + 2 en sous-secteur Uy1ZTb ne pouvant excéder 11 m.

Le sol de référence à partir duquel la hauteur maximale des constructions sera mesurée est celui du sol naturel.

Un dépassement d'un niveau peut être exceptionnellement autorisé par rapport aux hauteurs définies ci-dessus, s'il contribue ponctuellement à une diversité du volume bâti et à une meilleure intégration architecturale, ou à des considérations techniques, notamment dans le cas de bâtiments jouxtant des constructions existantes de hauteur supérieure à celle autorisée.

*En secteur Uy1ZE :*

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut dépasser 10 m hors tout.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour les constructions à destination agricole si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

**ARTICLE Uy1Z 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*En secteur Uy1ZT :*

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Les bâtiments par leur architecture, devront promouvoir l'image de marque des activités technologiques et de recherche, et donner à la zone un caractère de parc urbain s'intégrant au site.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions architecturales spécifiques si les constructions, de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels.

Clôtures : tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures rendues indispensables ou obligatoires pour la sécurité des biens devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Le traitement des accès et des clôtures devra obligatoirement figurer au permis de construire. Elles seront dans tous les cas dissimulées par des haies végétales.

*En secteur Uy1ZE :*

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 prescriptions monumentales.

**ARTICLE Uy1Z 12 : STATIONNEMENT**

*En secteur Uy1ZT :*

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de :

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- pour le 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les locaux d'activités, (Modification n°1)
- pour les bâtiments à destination d'enseignement ou assimilés et annexes 1 place de stationnement pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public).

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être assouplies compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

Des espaces engazonnés permettant le stationnement des véhicules peuvent être compris à la fois dans les espaces libres et les aires de stationnement (espaces libres prévus par l'article 13).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces prescriptions en partie ou en totalité, l'autorité compétente peut autoriser le constructeur à aménager sur une autre parcelle, distante de moins de 300 mètres par un cheminement piéton de la parcelle du lieu de construction, les places de stationnement qui lui font défaut, ou bien le soumettre au versement de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Tout parc de stationnement automobile à l'air libre ou aire couverte, dépendant d'une installation recevant du public et de la partie réservée aux visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur destination.

Le nombre doit être au minimum d'une place par tranche de 50 places de stationnement.

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

- les parkings pour les véhicules utilitaires ne pourront être implantés dans les marges de reculement situées en bordure des voies publiques,
- les parkings des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans les marges de reculement paysagées.

Des locaux communs sont imposés pour le stationnement des vélos. Ces locaux devront respecter les normes suivantes :

- pour les constructions à destination de bureaux, commerces, industrie et artisanat de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places/100m<sup>2</sup> de surface de plancher (1,5m<sup>2</sup> par place). (*Modification n°1*)

*En secteur Uy1ZE :*

Sans objet.

**ARTICLE Uy1Z 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (*Modification n°1*)

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article-L.123-1-5, III, 2° alinéa : (*Modification n°1*)

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.



**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

*En secteur Uy1ZT :*

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées.

Les espaces libres et places de stationnement seront plantés ou engazonnés. Un plan de végétalisation sera joint au plan masse du dossier de permis de construire.

*En secteur Uy1ZE :*

Des plantations peuvent être imposées ainsi que des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante.

**ARTICLE Uy1Z 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

*(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.*

*On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.*

*(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.*

**PIECE N 2 : REGLEMENT****1.7 CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

Zone destinée aux installations à caractère principal d'équipements et de service pour la population.

Cette zone comprend quatre secteurs, Ugs, Ugm, Ugr et Uga auxquels s'appliquent des règles spécifiques.

- Le secteur Ugs correspond aux espaces dédiés aux équipements sportifs.
- Le secteur Ugm destiné aux établissements de soins.
- Le secteur Ugr destiné à l'autoroute.
- Le secteur Uga correspond au périmètre de la station d'épuration.

**ARTICLE Ug 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination d'habitation et les installations autres que :
  - Celles liées à la pratique des sports et équipements d'accompagnement en secteur Ugs,
  - Celles liées aux activités hospitalières et de soin en secteur Ugm,
  - Celles strictement nécessaires au fonctionnement de l'autoroute en secteur Ugr,
  - Celles liées et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration en secteur Uga,
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce.
- Les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*Modification n°1*)
- Les dépôts de véhicules.
- Les décharges.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

**ARTICLE Ug 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous réserve des conditions particulières ci-après :

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration dans le site,
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

A l'exception du secteur Uga, les constructions sont admises sous réserve de respecter une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

**ARTICLE Uq 3 :    *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC***

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE Uq 4 :    *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX*****Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :*****Eaux pluviales :***

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

*(Modification n°1)*

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.

*(Modification n°1)*

**Déchets ménagers :**

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

**ARTICLE Uq 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE Uq 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Ce recul peut être supprimé en secteur Ugr.

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE Uq 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 mètres au moins des limites.

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

**ARTICLE Uq 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Uq 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE Uq 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)**

La hauteur en tout point des constructions est limitée à 9 m et mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini (hors rampe d'accès au parking souterrain) s'il est plus bas.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

**ARTICLE Uq 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE Uq 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

**ARTICLE Uq 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (*Modification n°1*)

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article -L.123-1-5, III, 2° alinéa : (*Modification n°1*)

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

**ARTICLE Uq 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

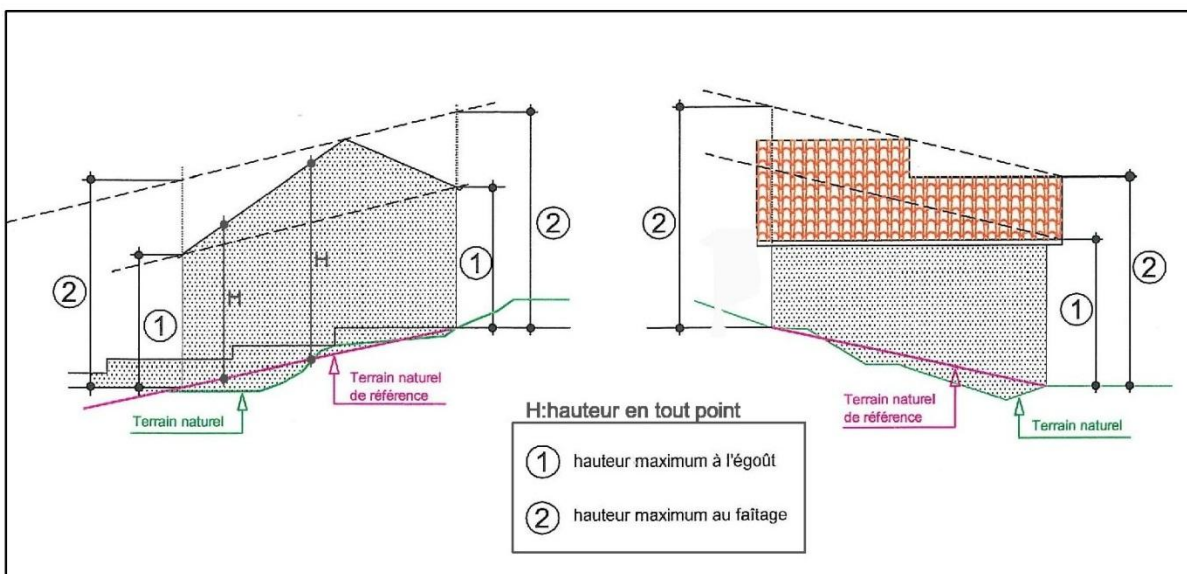
**PIECE N 2 : REGLEMENT**

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.





## 2. TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

Les zones à urbaniser comprennent :

- Chapitre I : **Zone 1AU** à caractère principal d'habitation à urbaniser à court ou moyen terme  
**Secteurs 1AU1 à 1AU10** auxquels s'appliquent soit des règles soit des orientations d'aménagement spécifiques.
- Chapitre II : **Zone 2AU** à caractère principal d'habitation à urbaniser à long terme
- Chapitre III : **Zone 1AUy** à caractère principal d'activité économique à urbaniser à court ou moyen terme  
**Secteur 1AUya** industries exclues et constructions à destination d'habitation possibles avec activités en rez-de-chaussée
- Chapitre IV : **Zone 2AUy** à caractère principal d'activité économique à urbaniser à long terme
- Chapitre V : **Zone 1AUge** destinée à l'extension des écoles

**PIECE N 2 : REGLEMENT****2.1. CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Les zones à urbaniser 1AU couvrent des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat, et dont l'urbanisation peut intervenir à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'aménagement (1).

Elles comprennent les secteurs 1AU1 - 1AU2 - 1AU3 - 1AU4 - 1AU5 - 1AU6 - 1AU7 - 1AU8 - 1AU9 - 1AU10 : secteurs auxquels s'appliquent soit des règles soit des orientations d'aménagement spécifiques.

**ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, destinée à une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement, ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions destinées à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat, et les installations visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 1AU 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*Modification n°1*)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions destinées à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat, lorsqu'elles entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement globale sous réserve que cette opération soit compatible avec les orientations d'aménagement.
- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone et si l'aspect de ces constructions s'intègre dans le paysage environnant.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

Pour les secteurs non soumis à une servitude au titre de l'article L.151-41-4°, toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- *toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;*
- *toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;*
- *toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
- *toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
- *toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM.*

Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLA1 PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

*(Modification simplifiée n°2)*

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Toute opération devra respecter les orientations d'aménagement prenant en compte le réseau viaire existant et les liaisons principales.

Les aménagements de voies et chemins privés doivent privilégier des cheminements piétons et cycles, séparés de la chaussée.

Pour tous les programmes comprenant 3 logements et plus, les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens.

**ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour tous les ouvrages notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères, les postes de transformation électrique, les dispositifs de rétention des eaux pluviales et les postes de relèvement des eaux usées.

**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :****Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

**Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :**

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas. (*Modification n°1*)

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées. (*Modification n°1*)

**Electricité – Téléphone - Télévision :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1087 du 30 septembre 1986 dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**Déchets ménagers :**

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

**ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

**ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus.

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres pourront être demandées ou imposées :

- Dans le cas d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition d'ensemble ;
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...) ;
- Pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 mètres au moins des limites.

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

**ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)**

La hauteur des constructions est limitée à R+2, avec un maximum de 9 mètres à l'égout en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini (hors rampe d'accès au parking souterrain) s'il est plus bas.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

**ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation d'aménager ou de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'aménagement ou les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur du bâti ou des ouvrages projetés, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- *Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques*

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour les opérations d'aménagement (1), une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué de lisses horizontales ou verticales non jointive (autant de plein que de vide), du grillage, de la ferronnerie ou une haie végétale.

En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40 m.

- *Clôtures sur limites séparatives*

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

**ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de véhicule et 1,5 place de vélo par logement. De plus, pour les constructions à usage d'habitation collective ou semi-collective, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés.
- Pour les logements étudiants : une place pour 4 logements,
- Pour les constructions à usage :
  - De bureaux et activités de services et de soins : une place de véhicule et une place de vélo pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - De commerces : une place de véhicule et une place de vélo pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - D'industrie, d'artisanat ou ateliers : une place de véhicule et une place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Il conviendra de prévoir les places nécessaires pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules fréquentant l'établissement.
  - Pour les établissements hôteliers : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.
  - Pour les établissements hospitaliers : une place véhicule par lit.
  - Pour les restaurants : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration du public.
  - Pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs : une place véhicule et deux places vélo pour 10 spectateurs.

Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.

En outre, pour les constructions de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
  - soit en sous-sol,
  - soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable. »
-



**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons  
*(Modification n°1)*

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Toute opération de construction ou d'aménagement (1) sur une unité foncière de plus de 1000 m<sup>2</sup> doit comporter un espace vert à usage commun d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie du terrain dont au moins 50% d'un seul tenant.

La conservation des arbres ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération de construction *(Modification n°1)*. S'il n'en existe pas, un ou plusieurs arbres à haute tige seront implantés dans les espaces libres, à raison de un sujet par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Toute opération devra respecter les orientations d'aménagement préconisant en particulier la localisation de plantations à créer ou à conserver.

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa : *(modification n°1)*

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

**ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

---

## PIECE N 2 : REGLEMENT

(1) Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissements, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

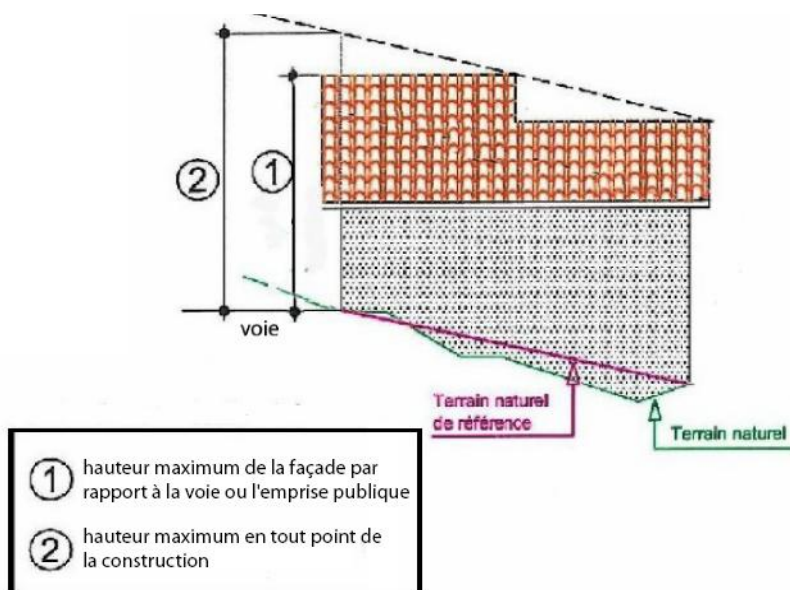
(4) L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50,
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel,
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

(5) Mesure de la hauteur à utiliser dans la zone 1AU.

La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.



## PIECE N 2 : REGLEMENT

**2.2. CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

Les zones à urbaniser 2AU couvrent des secteurs à caractère naturel de la Commune, partiellement ou non équipés, destinés à l'habitat, aux services ou aux activités complémentaires à l'habitat, dont l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement (1) est différée. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AU 2.
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les entrepôts.
- Les créations ou extensions d'installations classées.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*modification n°1*)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'implantation de pylônes hertziens.

**ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions destinées à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat, qui entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement, après modification ou révision du document d'urbanisme.
- Les équipements d'infrastructure tels que postes de relèvement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs etc. sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone et sous réserve de leur intégration dans le site.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L.123-1-5, III, 2° alinéa) et devant être protégés : (*Modification n°1*)
  - espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
  - les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
    - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25m²,
    - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
    - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.

## PIECE N 2 : REGLEMENT

Toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;
- toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);
- toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;
- toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;
- toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM.

Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

(Modification simplifiée n°2)

**ARTICLE 2AU 3 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 4 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 5 :    **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES****

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

**ARTICLE 2AU 6 :    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)****

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus.

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Des implantations autres pourront être demandées ou imposées :

- dans le cadre d'opération d'ensemble, et sur proposition d'un plan de composition,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 mètres au moins des limites.

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

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

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (*Modification n°1*)

- Espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

**ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.  
(*Modification n°1*)

(1) *Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissements, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)*

(2) *L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.*

*On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.*

(3) *Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.*

## PIECE N 2 : REGLEMENT

**2.3. CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy**

La zone à urbaniser 1AUy couvre des secteurs à caractère naturel de la Commune, équipés ou non, destinés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales. Ces secteurs sont réservés pour une urbanisation à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'aménagement (1).

Cette zone comprend un secteur 1AUya où seront interdites les constructions et installations destinées aux activités industrielles et auxquels s'appliquent des règles spécifiques.

**ARTICLE 1AUy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur, ou avec son mode d'aménagement, dont notamment :

- Les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales visées à l'article 1AUy2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les constructions à destination d'habitation, sauf en secteur 1AUya et celles visées à l'article 1AUy-2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*Modification n°1*)
- Les décharges.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Sont de plus interdits en secteur 1AUya,

- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.
- Les entrepôts autres que ceux soumis à des conditions particulières à l'article 1AUy 2.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

## PIECE N 2 : REGLEMENT

**ARTICLE 1AUy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions destinées aux activités :
  - industrielles, artisanales ou commerciales, en zone 1AUy,
  - artisanales ou commerciales, en secteur 1AUya,

lorsqu'elles entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement globale sur l'ensemble de la zone ou du secteur et sous réserve que cette opération soit compatible avec les orientations d'aménagement.

- Les constructions de locaux de gardien pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements.
- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à autorisation si leurs nuisances sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.
- En secteur 1AUya :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, destinées à l'artisanat, ainsi que les entrepôts liés et nécessaires à ces activités, sous réserve de compatibilité avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.

Dans le secteur 1AUya, toute opération de construction nouvelle de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- toute opération créant 4 logements devra compter au minimum 1 logement aidé (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM) ;
- *toute opération créant 5 logements devra compter au minimum 2 logements aidés (PLS ou accession sociale réalisée par un organisme HLM);*
- *toute opération créant entre 6 logements et 10 logements devra compter un taux minimum de 50 % de logements locatifs sociaux en PLS réalisés par un organisme HLM ou accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
- *toute opération créant entre 11 et 30 logements devra compter un taux minimum de 60 % de logements aidés dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM ;*
- *toute opération de plus de 30 logements devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) complété par un maximum de 10 % de PLS réalisés par un organisme HLM en pleine propriété et/ou au maximum 20 % d'accession sociale réalisée par un organisme HLM.*

Le décompte s'effectuera globalement sur l'ensemble de l'opération.

Ces dispositions ne sont pas applicables :



**PIECE N 2 : REGLEMENT**

- sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS et 100 % de logements en accession sociale réalisées par des organismes HLM ;
- dans les zones d'aménagement à maîtrise publique pour lesquelles des objectifs seront définis par les collectivités.

*(Modification simplifiée n°2)*

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Les constructions sont admises sous réserve de respecter une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre du cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

**ARTICLE 1AUy 3 :    *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Toute opération devra respecter les orientations d'aménagement prenant en compte le réseau viaire existant et les liaisons principales.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies ou accès communs en impasse peuvent être autorisés s'ils sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès de chaque unité foncière doit permettre l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

Pour tous les programmes comprenant 3 logements et plus, les voies de circulation auront une largeur de 3 m lorsqu'elles sont à sens unique et 5 m lorsqu'elles sont à double sens.

**ARTICLE 1AUy 4 :    *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX***

Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de constructions pour tous les ouvrages notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères, les postes de transformation électrique et les postes de relèvement des eaux usées.

**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**Assainissement :****Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

*(Modification n°1)*

**Eaux usées :**

Les eaux usées des locaux sanitaires et d'habitation doivent être évacuées au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.  
*(modification n°1)*

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

**Electricité - Téléphone :**

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

**Déchets ménagers :**

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

**ARTICLE 1AUy 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE 1AUy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers.

**ARTICLE 1AUy 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- en limite ou à 2 mètres au moins des limites, en zone 1AUy,
- en limite ou à 3 mètres au moins des limites, en secteur 1AUya.

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points :

- diminuée de 5 mètres ou de 3 mètres si la limite séparative constitue une limite de zone, en zone 1AUy,
- diminuée de 5 mètres, en secteur 1AUya.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Le recul par rapport aux voies privées sera au minimum de 5 mètres à partir de la façade sur la voie si celle-ci a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

En secteur 1AUya, une implantation différente peut être admise pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUy 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

**ARTICLE 1AUy 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

**ARTICLE 1AUy 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser :

En zone 1AUy : 10 mètres hors tout.

En secteur 1AUya : 12 mètres hors tout.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

**ARTICLE 1AUy 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- *Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques*

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour les opérations d'aménagement, une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Le complément entre mur bahut et hauteur limite tolérée pourra être constitué de lisses horizontales ou verticales non jointive (autant de plein que de vide), du grillage, de la ferronnerie ou une haie végétale.

En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40 m.

- *Clôtures sur limites séparatives*

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

De plus, sur l'ensemble du secteur 1AUya :

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

- Le volume de la construction sera simple,
- La toiture aura deux pentes minimum comprises entre 35 et 40%, elle sera de couleur ton tuile ou à dominante rouge,
- Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart,
- Les baies vitrées et volets roulants sont admis.

**ARTICLE 1AUy 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de véhicule et 1,5 place de vélo par logement. De plus, pour les constructions à usage d'habitation collective ou semi-collective, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés.
- Pour les logements étudiants : une place pour 4 logements,
- Pour les constructions à usage :
  - De bureaux et activités de services et de soins : une place de véhicule et une place de vélo pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - De commerces : une place de véhicule pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente et une place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - D'industrie, d'artisanat ou ateliers : une place de véhicule et une place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Il conviendra de prévoir les places nécessaires pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules fréquentant l'établissement.
  - Pour les établissements hôteliers : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.
  - Pour les établissements hospitaliers : une place véhicule par lit.
  - Pour les restaurants : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration du public.
  - Pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs : une place véhicule et deux places vélo pour 10 spectateurs.

Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.

En outre, pour les constructions de bâtiment d'habitation collectif tel que défini à l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous-sol,
- soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux, dont la moitié devra être perméable. »

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. (Modification n°1)

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE 1AUy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (*Modification n°1*)

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 200 m<sup>2</sup>.

Les voies de desserte devront être plantées d'arbres d'alignement choisis parmi les essences familières des paysages alentours.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et pourront être masqués à l'aide de haies vives.

Toute opération devra respecter les orientations d'aménagement préconisant en particulier la localisation de plantations à créer ou à conserver.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa : (*Modification n°1*)

La trame "Plantations à réaliser ou à conserver" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige, d'essences locales. Des interruptions dans ces plantations peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès ou les réseaux notamment mais toute construction y est interdite.

De plus en secteur 1AUya :

- La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- Un plan de masse des espaces verts doit être joint à toute demande d'autorisation ou déclaration préalable.

**ARTICLE 1AUy 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014. (*Modification n°1*)

## PIECE N 2 : REGLEMENT

(1) Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissements, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

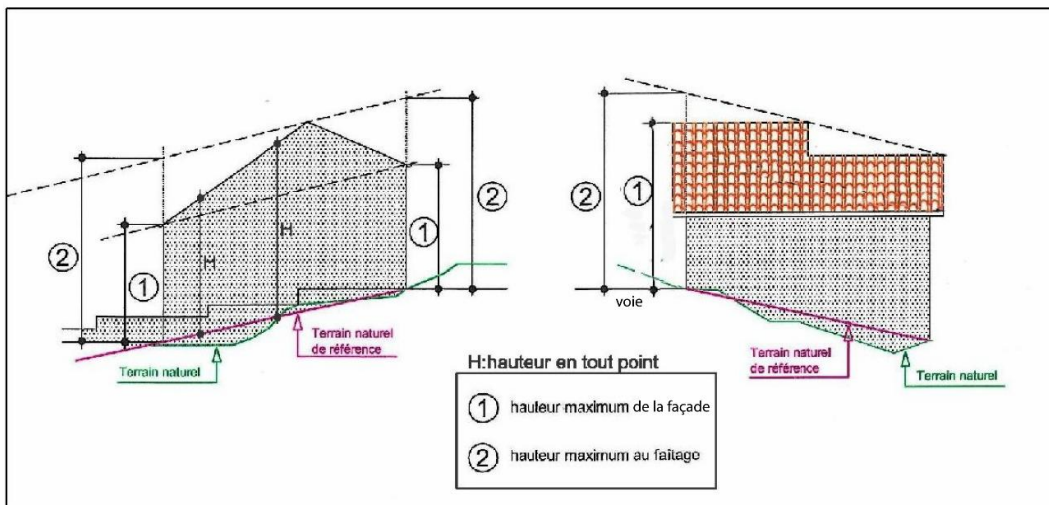
(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

(4) L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50,
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel,
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.





PIECE N 2 : REGLEMENT

---

**2.4. CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy**

La zone à urbaniser 2AUy couvre un secteur à caractère naturel de la Commune, partiellement ou non équipé, destiné à l'extension future de la Zone d'Aménagement Concerté d'activités de La Technopole Izabel.

Elle aura pour vocation principale d'accueillir des activités innovantes en matière scientifique, de recherche, de haute technologie ainsi que des établissements de formation d'enseignement supérieur.

L'urbanisation de cette zone, sous forme d'opération d'aménagement (1), est différée. Son ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**ARTICLE 2AUy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, destinée à une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement, dont notamment :

- Les constructions destinées aux activités artisanales ou commerciales autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AUy 2.
- Les locaux d'habitation autres que ceux soumis à des conditions particulières à l'article 2AUy 2.
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AUy 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les clôtures, à l'exception de celles rendues indispensables ou obligatoires pour la sécurité des biens.
- les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*modification n°1*)
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

## PIECE N 2 : REGLEMENT

**ARTICLE 2AUy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions destinées aux activités artisanales ou commerciales, qui entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement, après modification ou révision du document d'urbanisme.
- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'Etablissement, à la condition qu'ils soient intégrés ou accolés aux bâtiments d'activités.
- Les installations classées soumises à autorisation lorsqu'elles sont nécessaires à des activités de technologie avancée ou à la satisfaction des usagers de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, danger ou inconvénients majeurs qui les rendent incompatibles au caractère de l'ensemble de la zone.
- Les édifices, équipements collectifs et ouvrages d'art sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone et sous réserve de leur intégration dans le site.

**ARTICLE 2AUy 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUy 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUy 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

**ARTICLE 2AUy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

La marge de reculement, débords de toits exclus, est de 5 m à partir de l'alignement.

**ARTICLE 2AUy 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative, d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de trois mètres ( $D > h - 3$ ).

**ARTICLE 2AUy 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE 2AUy 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUy 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUy 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUy 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa : (*Modification n°1*)

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

La trame "Plantations à réaliser ou à conserver" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige, d'essences locales. Des interruptions dans ces plantations peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès ou les réseaux notamment mais toute construction y est interdite.

**ARTICLE 2AUy 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014. (*Modification n°1*)

(1) Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissements, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

## **2.5. CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUGE**

La zone 1AUge couvre un secteur à caractère naturel de la Commune, peu ou pas équipé, destiné à une extension du périmètre du groupe scolaire.

### **ARTICLE 1AUge 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination d'habitation et les installations autres que celles dépendant des établissements scolaires et équipements d'accompagnement.
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce.
- Les bureaux.
- Les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de véhicules.
- Les décharges.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

### **ARTICLE 1AUge 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous réserve des conditions particulières ci-après :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration dans le site,

Les constructions sont admises sous réserve de respecter une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre du cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

### **ARTICLE 1AUge 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 1AUge 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Eau :

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :****Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écèlement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écèlement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

*(Modification n°1)*

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant.

**Electricité - Téléphone :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

**Déchets ménagers :**

Un point de regroupement des conteneurs sera aménagé sur la parcelle à proximité de l'espace public.

**ARTICLE 1AUge 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE 1AUge 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

- pour l'extension de construction existante,

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers.

**ARTICLE 1AUge 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 mètres au moins des limites.

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

**ARTICLE 1AUge 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUge 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUge 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)**

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser 9 mètres hors tout. Dans tous les cas, la hauteur du bâtiment (pignon compris) ne doit pas dépasser 7 mètres au-dessus du niveau fini de la voie ou de l'emprise publique de niveau le plus élevé.

La hauteur du niveau fini de la voirie ou de l'emprise publique est à considérer à la projection perpendiculaire de la construction sur la voirie ou l'emprise publique.

**ARTICLE 1AUge 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE 1AUge 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUge 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (*Modification n°1*)

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa : (*Modification n°1*)

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

**ARTICLE 1AUge 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(*Modification n°1*)

(2) *L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.*

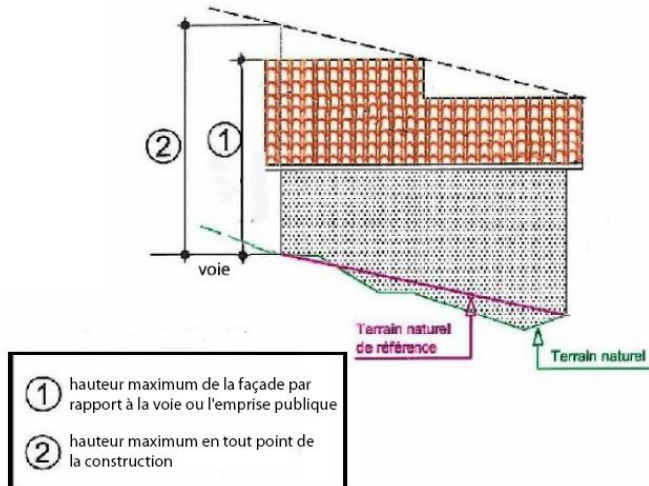
*On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.*

(3) *Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.*



## PIECE N 2 : REGLEMENT

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.



### 3. TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

#### 3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur Ap qui constitue un espace naturel remarquable et doit bénéficier d'une protection particulière.

##### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

En secteur Ap, toutes constructions et installations.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

##### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisées, sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation directement nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole et à condition qu'elles s'intègrent dans un ensemble formé avec les bâtiments agricoles.
- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif nécessaires aux infrastructures et aux réseaux divers tels que postes de relèvement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs etc. sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les affouillements et les exhaussements de sols, nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole et sylvicole et sous réserve de ne pas porter atteinte au régime hydraulique de la zone. (*modification n°1*)
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement sont soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Les constructions sont admises sous réserve de respecter une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre du cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

**ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle, à destination d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :****Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

**Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :**

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

**Modalités de calcul :**

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écroulement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écroulement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

*(Modification n°1)*

Eaux usées :

Dans le cas où il existe un réseau public d'eaux usées, les eaux usées domestiques doivent y être raccordées. L'évacuation des eaux et matières usées des activités dans ce réseau, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif ; ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement, dès sa mise en place. Les dispositifs d'assainissement autonome ne sont pas autorisés en zone à risque d'inondation.

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

**ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée à 15 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Une réduction du recul minimum de 15 mètres jusqu'à 5 mètres peut être acceptée :

- pour l'extension de construction existante,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les équipements d'infrastructure tels que postes de relèvement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs etc.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait des limites.

Ce recul peut être réduit à 2 mètres pour les équipements d'infrastructure tels que postes de relèvement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs etc.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)**

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser :

- 9 mètres hors tout pour les constructions d'habitation,
- 12 mètres hors tout pour les constructions d'exploitation.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

***Constructions existantes ou nouvelles à destination d'habitation***

Les constructions devront s'attacher à respecter les volumes, pentes, tons, aspects des matériaux et implantations traditionnels relatifs à l'édifice.

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

**Les clôtures** sont déconseillées et devront privilégier les types transparents pour conserver la fluidité du paysage agricole.

La hauteur des clôtures des unités foncières bâties est limitée à 1m80.

En dehors des unités foncières bâties, les clôtures sont limitées aux clôtures de type agricole, par piquets de bois et fils horizontaux.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

**ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

(électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (Modification n°1).

Les espaces non cultivés doivent être entretenus en conservant le maximum de végétaux en place ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa : (Modification n°1)

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

**ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

(Modification n°1)

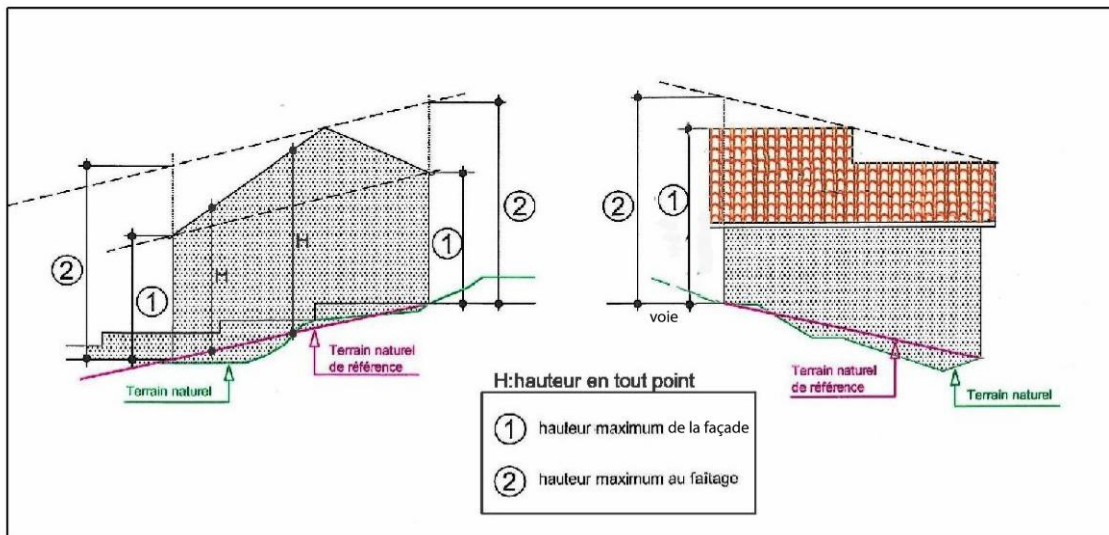
PIECE N 2 : REGLEMENT

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.





## 4. TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONES N)

Les zones naturelles et forestières comprennent :

- Chapitre I : **Zone N** zone naturelle d'équilibre
- Secteur Npei** correspondant au moulin de Bassilour
  - Secteur Nga** destiné aux installations annexes à la station d'épuration ou aménagements hydrauliques de l'Uhabia
- Chapitre II : **Zone Ncu** zone naturelle coupure d'urbanisation L146-2
- Secteur Ncus** destiné aux équipements sportifs
- Chapitre III : **Zone Ner** zone naturelle espaces remarquables L146-6
- Chapitre V : **Zone Nk** zone naturelle destinée au camping
- Zone Nker** correspondant au camping du Pavillon Royal situé dans l'espace remarquable
  - Zone Nka** interceptant le périmètre de la station d'épuration

## PIECE N 2 : REGLEMENT

## 4.1. CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable.

Cette zone comprend un secteur Npei correspondant au moulin de Bassilour dont l'activité nécessite une réglementation spécifique.

Cette zone comprend un secteur Nga correspondant aux espaces destinés aux installations annexes à la station d'épuration ou aux aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion de l'Uhabia.

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Dans l'ensemble de la zone N :
  - Les hôtels et résidences hôtelières,
  - Les constructions destinées à l'industrie,
  - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, sauf en secteur Npei,
  - Les aires de jeux et de sports,
  - Les bureaux et les entrepôts,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les décharges,
  - Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - Le stationnement isolé de caravane,
  - Le stationnement collectif des caravanes,
  - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
  
- De plus, dans la zone N et secteur Npei sauf secteur Nga :
  - les constructions à destination d'habitation et les installations autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article N 2.
  
- De plus, dans le secteur Nga :
  - les constructions à destination d'habitation,
  - les installations autres que celles liées et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration en secteur Nga,
  - les travaux, constructions, installations et aménagements autres que ceux liés et nécessaires à l'amélioration de la gestion de l'Uhabia en secteur Nga,
  - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

## PIECE N 2 : REGLEMENT

Peuvent être autorisés, dans la limite des règles fixées par le présent chapitre et à la condition générale de ne pas porter atteinte ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers :

- Dans l'ensemble de la zone N :
  - Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration dans le site.
  - Les affouillements et les exhaussements de sols, nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole ou sylvicole, ou nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone ou de l'assainissement communal, et sous réserve de ne pas porter atteinte au régime hydraulique de la zone.
  - Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
  - L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.
- De plus, dans la zone N sauf secteurs Npei, Nga :
  - Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole ou forestière, à condition que leur localisation soit impérativement déterminée par des considérations techniques.
  - L'agrandissement, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., sont autorisés, si le niveau des équipements le permet, dans les limites suivantes :
    - L'extension des constructions existantes sera possible, en continuité, et sans surélévation, dans la limite d'une extension de 30% de l'emprise au sol bâtie existante à la date d'approbation du P.L.U. ; (*Modification n°1*)
- De plus, en secteur Npei :
  - Les extensions visant à réduire la vulnérabilité des bâtiments, sous réserve de respecter la cote de plancher minimale de référence fixée par le PPRI.

Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L.123-1-5, III, 2° alinéa) et devant être protégés : (*Modification n°1*)

- *immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange,*
  - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice.
  - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir
- *espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.*
  - les constructions et installations à condition d'être limitées aux destinations suivantes :
    - abris de jardin, garage, n'excédant pas 3m50 de hauteur, et sur une emprise au sol cumulée limitée à 25m<sup>2</sup>,
    - ouvrages publics, aires de sport et loisirs, piscines non couvertes, aires de stationnement,
    - sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE N 3 :      *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Dans leur partie terminale, ces voies ou chemins privés doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

**ARTICLE N 4 : *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX***

**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :**

***Eaux pluviales :***

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

**Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :**

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m²).

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

*(Modification n°1)*

*Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe des caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées. *(Modification n°1)* ; en l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif ; ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement, dès sa mise en place. Les dispositifs d'assainissement autonome ne sont pas autorisés en zone à risque d'inondation.

**ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

- pour l'extension de construction existante,
- pour assurer une continuité avec les constructions avoisinantes,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 mètres au moins des limites.

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

**PIECE N 2 : REGLEMENT****ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (4)**

L'extension de l'emprise au sol des constructions d'habitation existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière supportant une habitation.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)**

- Dans l'ensemble de la zone N sauf secteur Npei :
  - La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
  - La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser 9 mètres hors tout. Dans tous les cas, la hauteur du bâtiment (pignon compris) ne doit pas dépasser 7 mètres au-dessus du sol de la voie ou de l'emprise publique de référence.
  - Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de services publics.
  - En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.
- En secteur Npei, les niveaux du plancher bas et du faîtage des bâtiments existants pourront être surélevés de 1 mètre pour assurer leur mise hors d'eau en cas d'inondation.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (*Modification n°1*)

- immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**Les clôtures** sont déconseillées. Le cas échéant, les clôtures à effet de transparence (grillage), en association avec la végétation sont à privilégier de même que l'absence de clôture en façade de l'espace public.

La hauteur des clôtures des unités foncières bâties est limitée à 1m80 ; les portails ajourés sont conseillés.

En dehors des unités foncières bâties, les clôtures sont limitées aux clôtures de type agricole, par piquets de bois et fils horizontaux.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (Modification n°1)

Les espaces libres doivent être entretenus en conservant le maximum de végétaux en place ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés (Modification n°1)

- Espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.



**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

- La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

**ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

*(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.*

*On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.*

*(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.*

*(4) L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :*

- *débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50,*
- *surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel,*
- *surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.*

*(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.*

## PIECE N 2 : REGLEMENT

**4.2. CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCU**

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Ces espaces naturels présentent un caractère de coupure d'urbanisation tel que défini par l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone comprend :

- un secteur Ncus correspondant aux espaces dédiés aux équipements sportifs.

**ARTICLE Ncu 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone dont notamment :

- Les constructions à destination d'habitation et les installations visées à l'article Ncu 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce.
- les aires de jeux et de sport et les golfs excepté en Ncus,
- Les bureaux et les entrepôts.
- Les dépôts de véhicules.
- Les décharges.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- De plus, dans les secteurs Ncus :
  - les installations autres que celles liées à la pratique des sports et équipements d'accompagnement en secteur Ncus,
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

**ARTICLE Ncu 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés, dans la limite des règles fixées par le présent chapitre et à la condition générale de ne pas porter atteinte ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers :

## PIECE N 2 : REGLEMENT

- Les constructions existantes peuvent être conservée, adaptée, rénovée ou recevoir une extension limitée à 20%.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), sous réserve d'appliquer les dispositions des articles Ncu 3 à Ncu 13 dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

Les aménagements à caractère sportif de loisir et de plein air ne créant pas de surface de plancher.  
(modification n°1)

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que leur localisation soit impérativement déterminée par des considérations techniques.
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires :
  - à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone, dans la mesure où il s'agit d'ouvrages légers et limités ;
  - aux services publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers, ainsi que les parkings, sous réserve de leur intégration dans le site et si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques.

à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

- Les affouillements et les exhaussements de sols liés et nécessaires :
  - au bon fonctionnement hydraulique de la zone,
  - ou aux aménagements des espaces verts et parcours constitutifs du golf dans le secteur Ncus,
  - ou à l'activité et l'exploitation agricole ou sylvicole,

toujours sous réserve de ne pas porter atteinte au régime hydraulique de la zone.

- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (hauteur, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des paysages.

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE Ncu 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet.

**ARTICLE Ncu 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :**

**Eaux pluviales :**

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

**Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :**

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

Modalités de calcul :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

**Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :**

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

*(Modification n°1)*

*Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe ; en l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif ; ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement, dès sa mise en place. Les dispositifs d'assainissement autonome ne sont pas autorisés en zone à risque d'inondation.

**ARTICLE Ncu 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE Ncu 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

- pour l'extension de construction existante,
- pour assurer une continuité avec les constructions avoisinantes. (ZPPAUP),
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers.

**ARTICLE Ncu 7 : *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)***

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 mètres au moins des limites.

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE Ncu 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

**ARTICLE Ncu 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (4)**

L'extension des constructions est possible dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE Ncu 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)**

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser 9 mètres hors tout. Dans tous les cas, la hauteur du bâtiment (pignon compris) ne doit pas dépasser 7 mètres au-dessus du niveau fini de la voie ou de l'emprise publique de niveau le plus élevé.

La hauteur du niveau fini de la voirie ou de l'emprise publique est à considérer à la projection perpendiculaire de la construction sur la voirie ou l'emprise publique.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de services publics.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

**ARTICLE Ncu 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

**Les clôtures** sont déconseillées. Le cas échéant, les clôtures à effet de transparence (grillage), en association avec la végétation sont à privilégier de même que l'absence de clôture en façade de l'espace public.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence des clôtures (bois, brande, canisse ou plastique).

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE Ncu 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE Ncu 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (Modification n°1).

Les espaces libres doivent être entretenus en conservant le maximum de végétaux en place ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa (*modification n°1*).

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

La trame "Plantations à réaliser ou à conserver" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige, d'essences locales. Des interruptions dans ces plantations peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès ou les réseaux notamment mais toute construction y est interdite.

**ARTICLE Ncu 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.  
(*Modification n°1*)

(2) *L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.*

*On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.*

(3) *Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.*

---

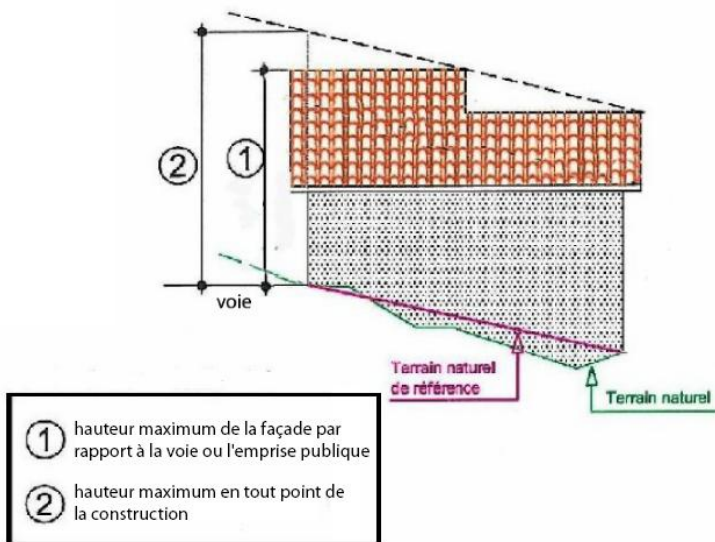


## PIECE N 2 : REGLEMENT

(4) L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50,
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel,
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.



## PIECE N 2 : REGLEMENT

**4.3.CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NER**

Zone naturelle à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, et, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle concerne la partie du territoire communal sur le littoral désigné par les Services de l'Etat comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Ner 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières mentionnées à l'article 2. *(Modification n°1)*

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

**ARTICLE Ner 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme. *(Modification n°1)*

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

**ARTICLE Ner 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet.

**ARTICLE Ner 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Pas de disposition spécifique à la zone. Sans objet. *(Modification n°1)*

**ARTICLE Ner 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014. *(Modification n°1)*

**ARTICLE Ner 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

- pour l'extension de construction existante,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers,
- pour les travaux de confortation des falaises et les travaux de défense contre la mer.

**ARTICLE Ner 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)**

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 mètres au moins des limites.

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

**ARTICLE Ner 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé. Sans objet. (Modification n°1)

**ARTICLE Ner 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (4)**

Non réglementé. Sans objet. (Modification n°1)

**ARTICLE Ner 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)**

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser 9 mètres hors tout. Dans tous les cas, la hauteur du bâtiment (pignon compris) ne doit pas dépasser 7 mètres au-dessus du niveau fini de la voie ou de l'emprise publique de niveau le plus élevé.

La hauteur du niveau fini de la voirie ou de l'emprise publique est à considérer à la projection perpendiculaire de la construction sur la voirie ou l'emprise publique.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de services publics.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

**PIECE N 2 : REGLEMENT****ARTICLE Ner 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (*Modification n°1*)

- immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par un cercle croisé de teinte orange.

Confortation des falaises : les travaux destinés à conforter les falaises doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement, notamment par l'aspect des parements extérieurs, notamment en maintenant essentiellement l'aspect « rocailleux », en minimisant la visibilité de structures de béton et de métal, et en favorisant le développement de végétations couvrantes sur ces derniers. Les formes droites (contreforts, ceinturages) doivent être limitées : les formes doivent restituer globalement la complexité initiale des faces vues, il en est de même pour l'insertion de cheminement et des garde-corps.

Les ouvrages de défense contre la mer : leur aspect doit être compatible avec le paysage naturel du littoral ; les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs dont l'emprise est minimale ou restituent des dispositifs « rocheux ». Les roches utilisées doivent être de nature proche des roches littorales (couleur, forme extérieure) ; les fascines éventuelles doivent être réalisées en bois.

**Les clôtures** sont déconseillées. Le cas échéant, les clôtures végétales sont à privilégier de même que l'absence de clôture en façade de l'espace public.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence des clôtures (bois, brande, canisse ou plastique).

**ARTICLE Ner 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE Ner 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être entretenus en conservant le maximum de végétaux en place ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa et devant être protégés : (*Modification n°1*)

- Espaces libres à protéger identifiés par une trame étoilée de teinte verte.
- La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

Confortation des falaises : les dispositifs de confortation doivent être conçus pour favoriser le développement de végétations couvrantes et grimpantes en tout ou partie, sur ces derniers (réserves de terre, infractuosités suffisantes, dispositif pour régénérer le lichen).

Les ouvrages de défense contre la mer : lorsqu'elles sont maçonnées, les solutions techniques doivent privilégier les dispositifs permettant la régénération végétale totale ou partielle sur les parties non immergées.

**ARTICLE Ner 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

*(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.*

*On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.*

*(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.*

*(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.*

## PIECE N 2 : REGLEMENT

**4.4. CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NK**

Cette zone correspond à l'emprise des terrains affectés à l'hébergement hôtelier de plein air.

Cette zone comprend :

- un secteur NKa, dans lequel est interdite l'implantation de tout nouveau mode d'hébergement,
- un secteur NKer dans lequel ne sont autorisés que les terrains aménagés de camping.

**ARTICLE Nk 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, destinée à l'hébergement hôtelier de plein air, ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, dont notamment :

- Les constructions et les installations visées à l'article Nk 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les hôtels et résidences hôtelières.
- Les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie.
- Les bureaux et les entrepôts.
- Les créations ou extensions d'installations classées.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone. (*Modification n°1*)

Est de plus interdit, *dans le secteur NKa*, l'implantation de tout nouveau mode d'hébergement.

*Dans le secteur NKer* sont également interdites :

- Les constructions destinées aux commerces, sauf celles liées à l'exploitation d'un camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise (art. R.123-11-b) :
  - Zone de falaise à risque avéré

Toutes constructions et installations autres que :

- les aménagements destinés à la confortation des falaises et aux défenses contre la mer, tels que terrassements, soutènements et, à cette occasion les cheminements et aménagements paysagers.
- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.
- les travaux de ravalement ou ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, sans changement de destination.
- Zone de falaise à risque éventuel

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Toutes constructions et installations autres que les aménagements cités à l'alinéa précédent et qui ne répondent pas aux conditions visées à l'article 2.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement interdite par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

**ARTICLE Nk 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Excepté dans le secteur NKer, sont admises aux conditions particulières suivantes :

- Les habitations légères de loisirs, dans les limites de l'article R 111-32 du code de l'urbanisme,
- S'ils sont strictement liés à l'exploitation du camping :
  - Les équipements communs,
  - Les constructions à destination commerciale et d'habitation de gardiennage et de fonction,
  - Les aménagements et équipements ludiques et de loisir.
- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration dans le site.
- L'implantation de pylônes hertziens sous réserve du choix d'un site peu sensible et sous réserve de dispositions limitant son impact dans le paysage.

*Dans le secteur NKer, sont autorisés aux conditions particulières suivantes :*

- Les aménagements liés à la défense de la côte contre la mer et à la confortation des falaises,
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers, les ouvrages enterrés nécessaires à l'assainissement communal,
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentées, ni bitumées, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

- Sauf dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise (art.R.123-11-b) :
  - Dans les terrains de camping et camps de vacances autorisés à la date d'approbation du P.L.U., seuls sont admis les hébergements temporaires ainsi que les travaux d'entretien ou de réfection.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments du patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement.
- Les démolitions soumises à autorisation, si elles sont nécessaires au titre de la sécurité publique ou si elles ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la zone.
- Les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (hauteur, matériaux), elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des paysages.
- Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme présentant un risque naturel d'érosion de falaise (art.R.123-11-b) :
  - Zone de falaise à risque éventuel

La réfection et l'extension limitée des bâtiments existants, autorisées dans la zone, sous la condition qu'une étude géotechnique, fournie aux frais du demandeur, garantisse la stabilité des constructions et installations sollicitées.

Dans les secteurs de nuisance sonore, les constructions autorisées seront soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28/10/1994, relatif aux caractéristiques acoustiques des habitations, pris en application du décret n°9521 du 9/01/1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme, et conformément à la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain ; l'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à leur entretien. Une bande inconstructible de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau mesurée depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans les secteurs indicés « i », toute construction, installation et aménagement est soumis à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au présent PLU.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, seuls sont admis les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE Nk 3 :      *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Dans leur partie terminale, ces voies doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.



## PIECE N 2 : REGLEMENT

**ARTICLE Nk 4 :      *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX*****Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :*****Eaux pluviales :***

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial

**Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :**

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3l/s/ha appliqué à la surface concernée (0,05 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 160 m<sup>2</sup>).

**Modalités de calcul :**

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée (m<sup>2</sup>) x 0,088,
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée (ha) x 3

**Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :**

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures.

**Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :**

Toute construction nouvelle sur le secteur devra présenter un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.

**Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :**

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Lors de la mise en place des ouvrages d'écrêtement sur les parcelles, les trop-pleins ne seront pas autorisés par connexion directe sur les réseaux collectifs enterrés.

**Possibilité d'infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :

- de réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages est imposé par la capacité d'infiltration des sols et sera autorisé au cas par cas.

*(Modification n°1)*

*Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant de caractéristiques suffisantes par rapport aux capacités de collecte et de traitement des eaux usées.

*(Modification n°1)*

**Electricité - Téléphone :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

**ARTICLE Nk 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014.

*(Modification n°1)*

**ARTICLE Nk 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (2)**

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction du recul minimum de 5 mètres jusqu'à 0 mètres peut être acceptée :

- pour l'extension de construction existante,

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

- pour assurer une continuité avec les constructions avoisinantes,
- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- pour les installations d'intérêts collectifs et locaux techniques divers.

**ARTICLE Nk 7 :      *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3)***

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins des limites.

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

**ARTICLE Nk 8 :      *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions. Il en sera de même pour les piscines non couvertes.

**ARTICLE Nk 9 :      *EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***

Sans objet.

**ARTICLE Nk 10 :      *HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)***

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence, ne peut dépasser :

- pour les bâtiments d'accueil et de services : 7 mètres en façade (pignon compris) et 9 mètres hors tout,
- pour les bâtiments destinés à l'hébergement : 6 mètres hors tout.

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural.

---

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

**ARTICLE Nk 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions devront respecter le nuancier de couleurs de Bidart.

Les habitations légères de loisirs devront respecter les caractéristiques architecturales locales et notamment :

- La toiture sera à deux pentes et couverte en tuiles à dominante rouge.
- Les menuiseries seront peintes selon le nuancier de couleurs.
- Les façades seront dans un ton blanc.

Les nouveaux aménagements s'accompagneront d'une étude paysagère afin de :

- Limiter l'impact visuel des installations.
- Répartir les emplacements au sein d'une trame paysagère.
- Assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

- *Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques*

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour l'ensemble du terrain, une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40 m.

- *Clôtures sur limites séparatives*

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite.

Sont exclus les dispositifs rapportés sur les clôtures (bois, brande, canisse ou plastique).

Les clôtures sur le pourtour du terrain de camping seront doublées par des haies arbustives destinées à masquer les installations.

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

**PIECE N 2 : REGLEMENT**

---

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain,
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

**ARTICLE Nk 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

Pour l'application de la présente règle, il est exigé sur l'unité foncière :

- pour les locaux d'hébergement, une place par chambre, emplacement de camping ou caravane,
- l'aménagement d'un parking de nuit.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

**ARTICLE Nk 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute construction ou occupation du sol, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de l'Agglomération annexé au PLU et générant la surface de pleine terre minimale, devra être respecté.

L'espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, 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). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour l'application des règles du présent chapitre, la superficie d'une unité foncière se décompose en surface de pleine terre, surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeu, cheminements piétons (*Modification n°1*).

Les constructions et installations devront s'intégrer dans un aménagement paysager de nature à limiter l'impact visuel depuis les terrains alentour et les voies publiques.

L'étude paysagère prévue à l'article Nk 11 doit permettre d'apprécier la qualité de l'aménagement paysager du terrain et son insertion dans son environnement.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

La conservation des arbres à haute tige ou la replantation des arbres abattus sera imposée lors de toute opération d'aménagement (*Modification n°1*).

La trame "Espace boisé classé" indique sur le document graphique du règlement les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le document graphique du règlement identifie des éléments de paysage prévus à l'article L.123-1-5, III, 2° alinéa : (*Modification n°1*).

## PIECE N 2 : REGLEMENT

La trame "Alignement d'arbres" indique sur le document graphique du règlement les emplacements plantés ou destinés à être plantés d'arbres de haute tige ou haies, d'essences locales. Ces alignements seront maintenus et protégés. Des interruptions dans l'alignement peuvent intervenir en cas de nécessité, pour l'accès notamment.

**ARTICLE Nk 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014. (Modification n°1)

(2) L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées en emplacement réservé au document graphique du règlement.

(3) Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant ; celles qui aboutissent à l'alignement sont les limites latérales ; les autres sont les limites arrière.

(5) La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence ou le sol fini s'il est plus bas, ouvrages techniques et cheminées exclus.

