



**BOUCAU**

Ville de Boucau



AGGLOMÉRATION  
CÔTE BASQUE-ADOUR

## Projet de modification n° 6

# Règlement

Révision approuvée le 07 novembre 2005  
Modification n° 1 approuvée le 14 avril 2008  
Modification n° 2 approuvée le 27 avril 2009  
Modification n° 3 approuvée le 19 octobre 2009  
Modification n° 4 approuvée le 03 février 2012  
Modification n° 5 approuvée le 09 novembre 2012  
Modification simplifiée n° 1 approuvée le 08 novembre 2013  
Modification simplifiée n° 2 approuvée le 12 novembre 2014  
Modification n° 6 approuvée le

**Projet de modification n° 6 soumis à enquête  
publique et notifié aux personnes publiques et  
organismes associés**



# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES -----	
DÉFINITIONS -----	
CHAPITRE UA - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA -----	
CHAPITRE UB - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB -----	
CHAPITRE UC - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC -----	
CHAPITRE UD - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD -----	
CHAPITRE UY - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY -----	
CHAPITRE I AU - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU -----	
CHAPITRE II AU - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU -----	
CHAPITRE N - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N -----	
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PAR THEMES -----	
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PAR NUMEROS -----	

**Les ajouts de la modification n°6 sont portés en rouge**

Rezrzer zerokzeorze zeporjz zpoerjsùdùqsd azo azeoia a^zpe az azpel a az^peo,  
(modification n°6)

**Les suppressions de la modification n°6 sont portées en rouge barré surligné en jaune**

~~Rezrzer zerokzeorze zeporjz zpoerjsùdùqsd azo azeoia a^zpe az azpel a az^peo~~

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-16 et R. 123-21 du code de l'Urbanisme.

## ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Boucau.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

### I- CODE DE L'URBANISME

- 1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111.3.2, R 111-4, R. 111-14-2 et R. 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R 111-21 relatif à leur aspect.
- 2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1).
- 3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-5 - L 123-7 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4°) L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5°) L'article L 421-5 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
- 7°) Les articles R. 443-1 à R. 445-2 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

### II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-11 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU. et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 121-19 relatif au sursis à statuer.
- 4°) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil
- 5°) La Réglementation sur les Installations Classées.
- 6°) Le droit de préemption urbain.
- 7°) La loi sur l'eau (03/01/1992).
- 8°) La loi pour la protection et la mise en valeur des paysages (08/01/1993).

## ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

## **I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES ET EN ZONES NATURELLES.**

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

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

- . ZONE UA, zone du bourg
- . ZONE UB, zone d'habitat collectif et individuel dense
- . ZONE UC, zone d'habitat pavillonnaire discontinu
- . ZONE UD, zone d'habitat pavillonnaire à faible COS
- . ZONE UY, zone destinée à l'économie

- **Les zones à urbaniser :**

- . ZONE I AU, zone réservée à une urbanisation future à vocation d'habitat, de commerces et de services pouvant être urbanisée par anticipation.
- . ZONE II AU, zone réservée à une urbanisation à long terme après une procédure de modification ou de révision.

- **Les zones naturelles protégées :**

- . ZONE N, zone équipée ou non, protégée pour la qualité de ses paysages.
- Les zones agricoles protégées :
- . ZONE A, zone équipée ou non, protégée pour la qualité de ses terres agricoles.

## **II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE**

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

2°) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des «emplacements réservés» et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

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

4°) Les intentions de voiries

5°) Les espaces verts et les bâtiments protégés au titre de l'article L. 123-1.7

## **ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES**

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

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

## 2°) Bâtiments existants de toute nature

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

## 3°) Lotissements et opérations groupées

Les dispositions des articles 3, 5, 6, 7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

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

En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un POS peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

## **ARTICLE V - MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT**

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'Urbanisme.

## DEFINITIONS

---

### DEFINITIONS

#### LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

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

- Les démolitions.
- Les constructions (habitations : individuelles, collectives, groupées, légères de loisirs, activités).
- Les installations et travaux divers.
- Les clôtures et travaux soumis à déclaration.
- Les lotissements.
- Les installations classées.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les coupes, abattages et défrichements.

#### TERRAINS OU UNITES FONCIERES

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

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

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

Dans le cadre d'un lotissement de moins de 10 ans, chaque lot défini dans le plan de découpage constitue une unité foncière, même dans le cas où une personne s'est rendue acquéreur de plusieurs lots.

Dans ce cas précis, les limites entre lots sont considérées comme des limites séparatives au sens des articles 7 du présent règlement, sauf procédure d'ablotissement selon les dispositions de l'Article L.315.3 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, conformément à l'Article L.315.2.1, les lots contigus appartenant à un même propriétaire cessent de constituer plusieurs unités foncières, mais constituent une seule unité foncière.

#### DIVISIONS FONCIERES

Une unité foncière peut être divisée. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à autorisation.

Constitue un lotissement, toute division d'une unité foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

## DEFINITIONS

---

Est également soumise à autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre, lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

Cette définition s'applique sous réserve des dispositions prévues aux articles R.315.1. et R.315.2. du Code de l'Urbanisme.

Les divisions résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

Les règlements d'urbanisme contenus dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer dans un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les conditions prévues à l'Article L.315.2.

Lorsqu'une majorité qualifiée le demande, l'Autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents concernant le lotissement, dès lors que cette modification est compatible avec les dispositions du P.L.U., dans les conditions prévues à l'Article L.315.3. du Code de l'Urbanisme.

## **LES HABITATIONS**

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus de deux logements sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de logements au sens du présent règlement.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R. 444 du Code de l'Urbanisme.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construits par mètres carrés de sol (R 123.10).

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130.1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332.16. La surface de plancher des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construction.

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de surface de plancher susceptible d'être édifiée.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie au sol à la surface du terrain.

# **DEFINITIONS**

---

## **ESPACES LIBRES - STATIONNEMENT**

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



verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminement piétons, voies semi-piétonnes, aires de stationnement paysagères.

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

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

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

## **VOIRIE, ACCES ET MARGES DE RECULEMENT**

Les voiries sont réalisées conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour l'établissement de VRD tenu à la disposition du public en Mairie.

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

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

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire, à savoir la D.D.E. pour les voies nationales et la D.A.E.E. pour les voies départementales, et le service communal de la voirie pour les voies communales et toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

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

Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques, qu'elles soient existantes ou futures, indiquées sur le document graphique.

Elles ont pour but :

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

Les marges de reculement sont définies sur le document graphique ou le règlement.

---

## **DEFINITIONS**

### **ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur. Notamment le règlement Sanitaire Départemental, tenu à la disposition du public, à la D.D.A.S.S. et à la Mairie, et le Cahier des prescriptions Techniques pour l'établissement des V.R.D., tenu également à la disposition du public à la Mairie.

### **PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Des recommandations architecturales ont été établies pour le département des Pyrénées-Atlantiques.

Les maîtres d'œuvre sont invités à en prendre connaissance.

## **LES OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Le présent règlement autorise les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

Ces opérations sont définies ci-dessous étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

- démolition
- construction
- abattages d'arbres
- installations classées ...

On distingue :

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

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

- elle doit avoir une fonction collective
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation, ou déclaration d'utilité publique avec mise en servitude
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logements ou de lotissements, fussent-elles communales. Ils permettent par contre, de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif. Ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Des terrains peuvent être classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

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

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

## **DEFINITIONS**

---

### **ESPACES VERTS PROTEGES**

Il s'agit de terrains sans construction ou faiblement bâtis dont les végétations constituent un élément dominant du caractère paysager du quartier ou du secteur ou un jardin d'intérêt particulier.

Ces terrains ne sont pas soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'urbanisme.

Ces espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1.7 sont mentionnés au document graphique.

### **EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Certaines constructions exemptées de permis de construire en application de l'article R 422-2 sont soumises à simple déclaration de travaux :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics visés aux alinéas c, d, e, f, g, h de l'article R 422.2 du Code de l'urbanisme font notamment partie de cette catégorie :

- les outillages nécessaires au fonctionnement services publics et situés dans les ports, les aérodromes le domaine public ferroviaire.

- les ouvrages nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

- les activités de télécommunication autorisées par le Code des postes et télécommunications et le service public de télédiffusion.

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de coupure, de sectionnement, de détente, de livraison.

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et assainissement.

## **AMENAGEMENTS URBAINS ET EAUX PLUVIALES**

Pour l'application des articles 4 du règlement la garantie que les modifications au régime d'écoulement des eaux pluviales suite à une opération d'aménagement (donc d'une imperméabilisation partielle du terrain naturel) doit se baser sur une étude hydraulique déterminant :

- le débit de ruissellement naturel de la zone aménagée pour un événement pluvieux d'une période de retour  $T=50$  ans
- l'augmentation du débit de ruissellement provoquée par l'imperméabilisation de la zone pour ce même événement pluvieux
- le dimensionnement des bassins de rétention à mettre en place, le débit de fuite admis état de ruissellement naturel de la zone avant aménagement, ou à défaut, la description et le dimensionnement du système équivalent proposé.

## ZONE UA

---

### CHAPITRE UA - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA -

#### CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux.

~~Il est distingué un secteur UAa où la hauteur des constructions est réduite.~~

Il est distingué :

- un sous-secteur UAa où la hauteur des constructions est réduite,
- un sous-secteur UAb limité à l'îlot Biremont. (*Modification n°6*)

#### - SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les installations classées
- Le changement de destination des locaux à usage commercial, situés sur ~~les rues Biremont, Barthassot~~, la place Sémard et la place du Colonel Fabien, est interdit. (*Modification n°6*)

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

Sont admises les installations et travaux divers visés à l'article R. 442 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les installations classées soumises à déclaration, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages antibruit,

isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

~~A partir de 6 logements, toute opération immobilière devra compter 30 % de logements sociaux. Ces derniers devront être financés par un prêt de type P.L.S., P.L.U.S., P.L.A.I. pour les terrains situés dans la zone I, et de type P.L.U.S. et P.L.A.I. pour ceux situés dans la zone II. (cf. plan de zonage).~~

#### Secteurs de Diversité Sociale :

Zone 1 :

Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :

Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et inférieure à 3500 m<sup>2</sup> ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 50% de logements aidés dont au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 30% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

*(Modification n°6)*

## ZONE UA

---

Le sous-secteur UAb destiné à l'îlot Biremont fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour la réalisation d'une opération de logements sociaux, locaux commerciaux et d'activités de centre-ville. Le programme résidentiel sur l'îlot est 100% de logements à prix régulé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale).

*(Modification n°6)*

### - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

##### 3-1 LES ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une entrée située sur la petite base du trapèze.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

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

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### 3-2 LES VOIRIES

Dans les lotissements de plus de 3 lots, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, la largeur des voies sera de **6** 5.50 mètres minimum. *(Modification n°6)*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 10 mètres minimum.

## ZONE UA

---

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

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

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

### **4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations (ou tout autre moyen équivalent) doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

### **4-2 ASSAINISSEMENT**

#### **- EAUX USEES DOMESTIQUES**

Les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique, toutes les constructions qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques, et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau.

#### **- EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

## ZONE UA

---

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles (cf. L 1331-10 du CSP).

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de pré-traitement.

### - EAUX PLUVIALES

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.~~

~~L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.~~

~~Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.~~

~~Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.~~

~~En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.~~

Le projet devra être conforme aux dispositions du zonage pluvial approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 17 décembre 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial. (Modification n°6)

### **4.3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

## ZONE UA

---

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.



## 6-1 REGLE GENERALE

Exception faite des ouvrages en saillie définis à l'article UA 11 :

Les constructions sont implantées soit avec un retrait de 1.50 m par rapport à l'alignement, soit à la marge de reculement indiquée au document graphique (*modifié le 03 février 2012*).

Dans le sous-secteur UAb, cette marge de reculement est de 0.5 m au moins à partir de l'alignement. (*Modification n°6*)

Les encorbellements sont admis, excepté les éléments en surplomb de la voie publique situés au niveau du rez-de-chaussée. Le cumul des saillies ne peut excéder 0,80 m pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0,30 m par niveau.

## 6-2 AUTRES IMPLANTATIONS

### - AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces retraits ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux ~~sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux~~, (*Modification n°6*)
- pour les unités foncières de moins de 15 m de profondeur et de moins de 15 m de largeur, l'implantation actuelle des constructions pourra être conservée (*modifié le 03 février 2012*).

### - AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour mettre en valeur un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L 123.1.7 soit au titre des monuments historiques
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour des raisons architecturales afin de mettre en valeur l'angle de 2 rues
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

---

## ZONE UA

---

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

A la limite de la marge de reculement indiquée au document graphique ou au retrait défini à l'article UA 6, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière (*modifié le 03*

février 2012). Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si elles permettent la création de passages piétons ou voitures.

~~La règle d'implantation des constructions diffère selon qu'elle se situe dans la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite d'implantation définie à l'article UA 6, ou au-delà de la bande des 20 mètres (modifié le 03 février 2012).~~

~~La bande des 20 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite d'implantation des constructions définie à l'article UA 6 (modifié le 03 février 2012).~~

### ~~7-1 RÈGLE GÉNÉRALE~~

~~Dans la bande de 20 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou au retrait défini à l'article UA 6 (modifié le 03 février 2012) :~~

~~Les constructions sont implantées en limites latérales, sauf lorsque celles-ci constituent une limite de zone.~~

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

~~Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande située entre la construction et la limite séparative arrière ou la limite latérale constituant une limite de zone. Dans tous les cas, ils ne doivent pas dépasser une largeur de 80 cm, au-dessus d'une hauteur de 4 mètres mesurée par rapport au sol fini ou au trottoir.~~

~~Au-delà de la bande de 20 m définie précédemment (modifié le 03 février 2012),~~

~~Tout point des constructions est soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, soit implanté sur une des limites séparatives à condition d'être éloigné du point le plus proche de l'autre limite séparative latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.~~

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

~~Le long des cours d'eau, un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.~~

~~Un dépassement maximal de 1 m de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 paragraphe 2 et de l'alinéa 1 paragraphe 3 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.~~

### ~~7-1 RÈGLE GÉNÉRALE~~

A partir de la limite de la marge de reculement ou au retrait défini à l'article UA 6, les constructions sont implantées en limites latérales, sauf lorsque celles-ci constituent une limite de zone.

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

## ZONE UA

---

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande située entre la construction et la limite séparative arrière ou la limite latérale constituant une limite de zone. Dans tous les cas, ils ne doivent pas dépasser une largeur de 80 cm, au-dessus d'une hauteur de 4 mètres mesurée par rapport au sol fini ou au trottoir.

Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Un dépassement maximal de 1 m de la hauteur autorisée peut être accepté pour les pignons implantés en limite. *(Modification n°6)*

## 7.2 AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour :

- les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient
- éviter de porter atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin
- mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du **L 123.1.7 L 151-19** ou au titre des monuments historiques. *(Modification n°6)*
- maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- permettre des ruptures ponctuelles de la continuité imposée si l'unité foncière fait plus de 50 mètres de façade et sous réserve que la construction soit implantée sur les limites séparatives.
- dans le sous-secteur UAb destiné à l'opération Biremont, les constructions peuvent être implantées en limites latérales et arrière, même si elles constituent une limite de zone. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative ou arrière, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 2 mètres. *(Modification n°6)*

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

### 1-1 REGLE GENERALE

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 minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

En secteur UAb : non réglementé. *(Modification n°6)*

## ZONE UA

---

### 1-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1-7, soit au titre des Monuments Historiques

- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL -**

Sans objet.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ou par le niveau du trottoir fini ;
- à un point haut, défini comme le point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le cas de limite séparative, cette hauteur est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement
- à un point haut défini par l'égout du toit ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le sous-secteur UAb, toute hauteur de construction ne peut excéder 6 niveaux (R+5), soit une hauteur maximale de 18.00 mètres.

Dans le sous-secteur UAb, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée. (*Modification n°6*)

#### **10-1 REGLE GENERALE**

En zone UA, dans une bande de 20 m de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie en tout point de la limite d'implantation définie à l'article UA 6, toute hauteur de constructions ne pourra excéder 3 niveaux (R+2), soit une hauteur maximale de 9,50 mètres. Dans cette bande, un niveau supplémentaire est autorisé, sous réserve qu'il s'inscrive dans un volume délimité par un angle de 45° dont la base est implantée à la hauteur de construction maximale autorisée à l'article UA 6 (*modifié le 03 février 2012*).

Par ailleurs, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

### **ZONE UA**

---

Et au delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie en tout point de la limite d'implantation, toute hauteur de constructions installées sur une des limites séparatives ne pourra excéder 2 niveaux (R+1), soit une hauteur maximale de 6,50 m. Par ailleurs, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée (*modifié le 03 février 2012*).

En zone UA, en tout point de la limite d'implantation définie à l'article UA 6, toute hauteur de constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+3), soit une hauteur maximale de 12.50 mètres. Un niveau supplémentaire est autorisé, sous réserve qu'il s'inscrive dans un volume délimité par un angle de 45° dont la base est implantée à la hauteur de construction maximale autorisée à l'article UA 6.

Par ailleurs, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée. (*Modification n°6*)

En zone UAa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux (R+2), soit une hauteur maximale de 9,50 mètres. Par ailleurs, le faîtage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

Dans le sous-secteur UAb, toute hauteur de construction ne peut excéder 6 niveaux (R+5), soit une hauteur maximale de 18.00 mètres.

Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %, la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.

La hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments antérieurs à la première approbation du PLU, peut-être égale à la hauteur de ce bâtiment dans le gabarit de la façade.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large, sur une profondeur maximum égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large avec un maximum de 12,50 mètres.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

## **10-2 AUTRES DISPOSITIONS**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme,

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;

## **ZONE UA**

---

- de ramener les façades au nu de la façade principale existante ;
- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents ;
- de réaliser de nouveaux débords de toiture.

Pour les équipements collectifs de superstructure et infrastructure,

Pour les équipements à usage de sports, de loisirs et culturels.

## **10-3 MURS DE SOUTÈNEMENT**

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres, hauteur mesurée du pied au sommet du mur.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

### **REGLES GENERALES**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Les lotissements, les opérations groupées, les groupes de logements, les ensembles collectifs devront, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

Les encorbellements sont admis, excepté les éléments en surplomb de la voie publique situés au niveau du rez-de-chaussée. ~~Le cumul des saillies ne peut excéder 0,80 m pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0,30 m par niveau.~~ Les saillies ne peuvent excéder 1.50 m de large. *(Modification n°6)*

### **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### **Constructions neuves : murs extérieurs/façades/clôtures**

Sont autorisés :

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier ;
- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non

## **ZONE UA**

---

- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu –ou juste recouverts d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphies, ...).

### Constructions neuves : toitures

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

### **FACADES ET MURS EXTERIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur) :

L'implantation d'enseigne sur façade devra être conforme au règlement communal de publicité.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

### **TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les toitures pouvant inclure des pentes différentes sont admises si elles permettent de maintenir, restituer, ou compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables ou dans le cadre d'une mise en œuvre de technologies particulières.

---

## **ZONE UA**

---

Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

-Les ouvertures en toitures dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du pan de toiture concernée.

- Les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

- Les terrasses de toit sous réserve qu'elles soient en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au plan vertical de la façade.

### **OUVRAGES EN SAILLIE**

Dans l'oblique du gabarit de toiture en dépassement de la limite des gabarits définis à l'article 10 sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 m,

- les lucarnes, telles qu'elles sont autorisées ci-dessus,

- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

## **CLOTURES**

### **- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Les clôtures haies d'une longueur supérieure à 15 mètres devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les clôtures composées de grillages non plantés d'une haie ou de plaques en béton sont interdites.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont à proscrire.

---

## **ZONE UA**

---

### **- HAUTEURS**

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ou sur les limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m. En cas de clôture composée, la hauteur du mur de soubassement sera comprise entre 1 mètre et 1,20 m.

Dans le cadre de la préservation du petit patrimoine, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas de rénovation de clôtures présentant un intérêt architectural ou paysager.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

### **LOCAUX TECHNIQUES**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.



Toute construction nouvelle doit prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers sur le terrain de l'opération.

### **ANTENNES ET PARABOLES**

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **12-1 REGLE GENERALE**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Dimensions minimales des places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) :

### **ZONE UA**

---

Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement : ~~6,00 m~~ 5,50 m (*Modification n°6*)

Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement 4,00 m

Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,50 m
- largeur 2 m

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

### **12-2 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

**- Habitations et hôtels :**

~~Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement T1 et T2 ou par chambre d'hôtel, et 2 places pour les autres logements. (modifié le 09 novembre 2012)~~

~~Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une place par logement est exigée (places visiteurs incluses), conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Pour les groupements d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.~~

Une place par logement (places visiteurs incluses) ou par chambre d'hôtel. (Modification n°6)

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes. A cet effet, 1 m<sup>2</sup> par logement sera réservé à l'intérieur de la construction pour le stationnement de ces véhicules.

~~**- Commerces, bureaux :**~~

~~Deux places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher plus une place par 30 mètres carrés supplémentaires, avec un minimum de deux places par commerce ou par bureau. (modifié le 09 novembre 2012)~~

~~20 % des places ainsi obtenues seront banalisées pour l'accueil des visiteurs.~~

**- Commerces et activités :**

---

## ZONE UA

---

Deux places par commerce ou par bureau avec au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher une place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

20 % des places ainsi obtenues seront banalisées pour l'accueil des visiteurs. .

(Modification n°6)

**- Autres établissements recevant du public :**

~~Une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. (modifié le 09 novembre 2012)~~

Non réglementé. (Modification n°6)

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard 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 bus pourront être imposées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie les places de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ses obligations par la mise en œuvre des solutions alternatives suivantes :

- le versement à la commune d'une participation dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé dans un rayon de 300 m du projet, et facilement accessible depuis celui-ci.

### **12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisées en espaces verts ou en espace libre (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6 m<sup>2</sup> par arbre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Des plantations pourront être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

### ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### 13-1 REGLE GENERALE

**Rappel** : tout projet de construction ou d'occupation du sol devra respecter les dispositions graphiques et écrites du zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque-Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (*Modification n°6*)

Dans les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements collectifs, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage non privatif.

Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

#### 13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils pourront être prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 et suivants du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

### - SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

#### ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

*Néant (modifié le 03 février 2012).*

## **ZONE UB**

---

### **CHAPITRE UB - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

**Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat collectif et individuel dense.**

Il est distingué un secteur UBg destiné à la création d'une aire d'accueil des Gens du Voyage.

#### **- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

##### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -**

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'industrie
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées, sauf en zone UBg
- les terrains de camping
- les terrains de caravanage, sauf en zone UBg
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les garages collectifs de caravanes, sauf en zone UBg
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les installations classées

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

Sont admis les constructions à usage d'entrepôts, les installations et travaux divers (visés à l'article R. 442 du Code de l'Urbanisme) ainsi que les installations classées soumises à déclaration, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

En zone UBg sont admis les constructions, installations, équipements et aménagements divers nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage dans les conditions fixées par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages antibruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

## **ZONE UB**

---

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

~~A partir de 6 logements, toute opération immobilière devra compter 30 % de logements sociaux. Ces derniers devront être financés par un prêt de type P.L.S., P.L.U.S., P.L.A.I. pour les terrains situés dans la zone I, et de type P.L.U.S. et P.L.A.I. pour ceux situés dans la zone II. (cf. plan de zonage).~~

#### Secteurs de Diversité Sociale :

##### Zone 1 :

Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :

Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 50% de logements aidés dont au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 30% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

##### Zone 2 :

Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :

Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 60% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

*(Modification n°6)*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –**

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

#### **3-1 LES ACCES**

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une entrée située sur la petite base du trapèze.

## **ZONE UB**

---

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

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

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3-2 LES VOIRIES**

Dans les lotissements de plus de 3 lots, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, la largeur des voies sera de 6 mètres minimum.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 10 mètres minimum.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,

- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

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

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

### **4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

---

## **ZONE UB**

### **4-2 ASSAINISSEMENT**

## EAUX USEES DOMESTIQUES

Les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique, toutes les constructions qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques, et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau.

## EAUX INDUSTRIELLES

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilités des eaux industrielles (cf. L 1331-10 du CSP).

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

## - EAUX PLUVIALES

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.~~

~~L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.~~

~~Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.~~

~~Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.~~

~~En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.~~

Le projet devra être conforme aux dispositions du zonage pluvial approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 17 décembre 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial. (Modification n°6)

## **4-3 RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)**

### **ZONE UB**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86.



## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

### **6-1 REGLE GENERALE**

Exception faite des ouvrages en saillie définis à l'article UB 11 :

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m au moins à partir de l'alignement.

### **6-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

#### AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES.

- pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces retraits ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.

#### AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article UB 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet

- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité

- pour mettre en valeur un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L 123.1.7 soit au titre des monuments historiques

- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

- pour affirmer un angle de rue

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c,d,e,f,g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme

---

## **ZONE UB**

---

- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

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

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 mètres.

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

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

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

Les piscines sont implantées à 2 m au moins des limites séparatives.

**Le long des cours d'eau un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.**

**Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert. (Modification n°6)**

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient ainsi que pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, à conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité.

## ZONE UB

---

### **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 minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

Les piscines sont implantées à 2 m au moins des constructions existantes.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL -**

Pour les unités foncières dont la surface est inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,50 (*modifié le 03 février 2012*).

Pour les unités foncières dont la surface est comprise entre 2000 et 5000 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,40 (*modifié le 03 février 2012*).

Pour les unités foncières dont la surface est supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,35 (*modifié le 03 février 2012*).

*Pour les équipements publics et les logements sociaux, le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,70 (modifié le 03 février 2012).*

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol (définition du terrain naturel) ou par le niveau du trottoir fini ;
- à un point haut, défini comme le point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le cas de limite séparative, cette hauteur est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande, avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement.
- à un point haut défini par l'égout du toit ou par le sommet de l'acrotère.

#### **10-1 REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9,50 mètres. Par ailleurs, le faîtage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée. (*modifié le 09 novembre 2012*)

*Dans le cas de parkings semi-enterrés, la hauteur maximale autorisée sera de 11 mètres. (modifié le 09 novembre 2012)*

---

## ZONE UB

### **10-2 AUTRES DISPOSITIONS**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture-terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante,
- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents,
- de nouveaux débords de toiture peuvent être réalisés.

Pour les équipements collectifs de superstructure et infrastructure,

Pour les équipements à usage de sports, de loisirs et culturels.

### **10-3 LES MURS DE SOUTÈNEMENT**

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres, hauteur mesurée du pied au sommet du mur.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR –**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

### **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### **- CONSTRUCTIONS NEUVES : MURS EXTÉRIEURS/FAÇADES/CLÔTURES**

Sont autorisés :

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier ;

---

## **ZONE UB**

---

- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non
- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu –ou juste recouverts d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;

- les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées ,...).

#### - CONSTRUCTIONS NEUVES : TOITURES

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

#### **FACADES ET MURS EXTERIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra être conforme au règlement communal de publicité.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaustés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

#### **TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les toitures pouvant inclure des pentes différentes sont admises si elles permettent de maintenir, restituer, ou compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables ou dans le cadre d'une mise en œuvre de technologies particulières.

Les chiens assis sont interdits.

---

## **ZONE UB**

---

Sont autorisées :

- Les ouvertures en toitures dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du pan de toiture concernée.

- Les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

- Les terrasses de toit sous réserve qu'elles soient en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au plan vertical de la façade.

## **OUVRAGES EN SAILLIE**

Dans l'oblique du gabarit de toiture en dépassement de la limite des gabarits définis à l'article 10 sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 m,
- les lucarnes, telles qu'elles sont autorisées ci-dessus,
- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulières.

## **CLOTURES**

### **- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Les clôtures haies d'une longueur supérieure à 15 mètres devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les clôtures composées de grillages non plantés d'une haie ou de plaques en béton sont interdites.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont à proscrire.

### **- HAUTEURS**

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ou sur les limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m. En cas de clôture composée, la hauteur du mur de soubassement sera comprise entre 1 mètre et 1,20 m.

---

## **ZONE UB**

---

Dans le cadre de la préservation du petit patrimoine, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas de rénovation de clôtures présentant un intérêt architectural ou paysager.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

## **DEBLAIS ET REMBLAIS**

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande de permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques

topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

### **12-1 REGLE GENERALE**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- a tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Dimensions minimales des places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) :

Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégage ment : 6,00 m

Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégage ment 4,00 m

---

## **ZONE UB**

---

Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,50 m
- largeur 2 m

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

### **12-2 NOMBRE DE PLACES**

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, avec un minimum d'une place par logement de type T1 ou T2. (*modifié le 09 novembre 2012*)

Deux places par logement de type T3 à T5.

Trois places par logement de type T6 et au-dessus.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une place par logement est exigée (places visiteurs incluses), conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les groupements d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes. A cet effet, 1 m<sup>2</sup> par logement sera réservé à l'intérieur de la construction pour le stationnement de ces véhicules.

**- Hôtels :**

Une place pour 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* avec un minimum d'une place par chambre. Le nombre de places est alors majoré de 10 % pour tenir compte des besoins du personnel. (*modifié le 09 novembre 2012*)

**- Commerces, bureaux :**

Deux places pour 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* plus une place par 30 mètres carrés supplémentaires, avec un minimum de deux places par commerce ou par bureau. (*modifié le 09 novembre 2012*)

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées par l'accueil des visiteurs.

**- Entrepôts :**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine. (*modifié le 09 novembre 2012*)

**- Etablissements recevant du public :**

Une place pour 10 personnes avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*. (*modifié le 09 novembre 2012*)

*Pour les établissements scolaires : une place par salle de classe et une place pour deux bureaux (modifié le 03 février 2012).*

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

---

## ZONE UB

---

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie les places de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ses obligations par la mise en œuvre des solutions alternatives suivantes :

- le versement à la commune d'une participation dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé dans un rayon de 300 m du projet, et facilement accessible depuis celui-ci.



## 12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espace libre (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6 m<sup>2</sup> par arbre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Des plantations pourront être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13-1 REGLE GENERALE

**Rappel** : tout projet de construction ou d'occupation du sol devra respecter les dispositions graphiques et écrites du zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque-Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (*Modification n°6*)

Dans les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage non privatif.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

---

## ZONE UB

---

### 13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils pourront être prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

**- SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

*Néant (modifié le 03 février 2012).*

## ZONE UC

---

### CHAPITRE UC - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### CARACTERE DE LA ZONE UC

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel.

#### - SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'industrie
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les installations classées soumises à autorisation

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

Sont admis les installations et travaux divers (visés à l'article R. 442 du Code de l'Urbanisme) ainsi que les installations classées soumises à déclaration, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

- 1) Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages antibruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.
- 2) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- 3) En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

## ZONE UC

---

~~A partir de 6 logements, toute opération immobilière devra compter 30 % de logements sociaux. Ces derniers devront être financés par un prêt de type P.L.S., P.L.U.S., P.L.A.I. pour les terrains situés dans la zone I, et de type P.L.U.S. et P.L.A.I. pour ceux situés dans la zone II. (cf. plan de zonage).~~

#### Secteurs de Diversité Sociale :

##### Zone 1 :

Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :

Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 50% de logements aidés dont au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 30% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

##### Zone 2 :

Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :

Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 60% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

*(Modification n°6)*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées et publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

#### **3-1 LES ACCES**

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une entrée située sur la petite base du trapèze. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

## **ZONE UC**

---

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

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3-2 LES VOIRIES**

Dans les lotissements de plus de 3 lots, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, la largeur des voies sera de 6 mètres minimum.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 10 mètres minimum.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. En particulier, il doit être tenu compte, le cas échéant, des principes de liaisons figurés au document graphique.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

### **4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

---

## **ZONE UC**

### **4-2 ASSAINISSEMENT**

## EAUX USEES DOMESTIQUES

Les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique, toutes les constructions qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques, et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau.

## EAUX INDUSTRIELLES

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles (cf. L 1331-10 du CSP).

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

## - EAUX PLUVIALES

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.~~

~~L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.~~

~~Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.~~

~~Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.~~

~~En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.~~

Le projet devra être conforme aux dispositions du zonage pluvial approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 17 décembre 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial. (Modification n°6)

---

## ZONE UC

### **4.3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

### **6-1 REGLE GENERALE**

Exception faite des ouvrages en saillie définis à l'article UC 11,

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m au moins à partir de l'alignement.

Le long de la R.N. 10, la marge de reculement est de 10 mètres au moins à partir de l'alignement.

### **6-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

#### AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article UC 6-1 pourront être admises :

-pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article UC 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet

- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés

- pour mettre en valeur un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité

- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

- pour des raisons architecturales afin de mettre en valeur l'angle de 2 rues

---

## **ZONE UC**

---

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c,d,e,f,g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme

- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

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

### **7-1 REGLE GENERALE**

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 mètres.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites. Toutefois, pour les activités à vocation commerciale déjà existantes à la date d'approbation du PLU, l'implantation sur limite séparative est admise si elle ne compromet pas la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, et si elle n'altère pas de façon significative le caractère de la zone.

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

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des deux mètres.

Les piscines sont implantées à 2 m au moins des limites séparatives.

**Le long des cours d'eau un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.**

**Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert. (Modification n°6)**

### **7-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient ainsi que pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, à conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité.

## **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.

## **ZONE UC**

---

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

Les piscines sont implantées à 2 m au moins des constructions existantes.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL -**

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise au sol ne peut dépasser 0,40. (modifié le 09 novembre 2012)

Pour les unités foncières supérieures à 2000 m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise au sol ne peut dépasser 0,45. (modifié le 09 novembre 2012)



Pour les équipements publics et les logements sociaux, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,70 (modifié le 03 février 2012).

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol (définition du terrain naturel) ou par le niveau du trottoir fini ;
- à un point haut, défini comme le point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le cas de limite séparative, cette hauteur est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement,
- à un point haut défini par l'égout du toit ou par le sommet de l'acrotère.

### 10-1 REGLE GENERALE

~~La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1), soit une hauteur maximale de 6,50 mètres. Par ailleurs, le faitage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.~~

~~Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.~~

~~Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.~~

La hauteur d'une construction ne peut excéder 6,50 mètres.

Dans le cas de parkings semi-enterrés, la hauteur maximale autorisée sera de 8 mètres.

Par ailleurs, le faitage de toutes nouvelles constructions ne peut pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée. (Modification n°6)

### 10-2 HAUTEURS DIFFERENTES AUTORISÉES

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

## ZONE UC

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante ;
- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents ;
- de nouveaux débords de toiture peuvent être réalisés.

Pour les équipements collectifs de superstructure et infrastructure,

Pour les équipements à usage de sports, de loisirs et culturels.

### **10-3 MURS DE SOUTÈNEMENT**

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres, hauteur mesurée du pied au sommet du mur.

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

#### **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### **CONSTRUCTIONS NEUVES : MURS EXTÉRIEURS/FAÇADES/CLÔTURES :**

Sont autorisés :

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier ;
- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non
- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

#### **ZONE UC**

---

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu –ou juste recouverts d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées ...).

#### **CONSTRUCTIONS NEUVES : TOITURES**

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Dans le cas de restauration de constructions, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

## **FACADES ET MURS EXTERIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra être conforme au règlement communal de publicité.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

## **TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les toitures pouvant inclure des pentes différentes sont admises si elles permettent de maintenir, restituer, ou compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables ou dans le cadre d'une mise en œuvre de technologies particulières.

Sont autorisées :

Les ouvertures en toitures dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du pan de toiture concernée.

Les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

Les terrasses de toit sous réserve qu'elles soient en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au plan vertical de la façade.

---

## **ZONE UC**

---

### **OUVRAGES EN SAILLIE**

Dans l'oblique du gabarit de toiture en dépassement de la limite des gabarits définis à l'article 10 sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 m,
- les lucarnes, telles qu'elles sont autorisées ci-dessus,
- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

### **CLOTURES**

#### **- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Les clôtures haies d'une longueur supérieure à 15 mètres devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les clôtures composées de grillages non plantés d'une haie ou de plaques en béton sont interdites.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont à proscrire.

#### - HAUTEURS

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ou sur les limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m. En cas de clôture composée, la hauteur du mur de soubassement sera comprise entre 1 mètre et 1,20 m.

Dans le cadre de la préservation du petit patrimoine, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas de rénovation de clôtures présentant un intérêt architectural ou paysager.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

---

## **ZONE UC**

---

### **DEBLAIS ET REMBLAIS**

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande de permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT -**

#### **12-1 REGLE GENERALE**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Dimensions minimales des places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) :

Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégage ment : 6,00 m

Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- dégage ment 4,00 m

Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,50 m
- largeur 2 m

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

---

## ZONE UC

---

### 12-2 NOMBRE DE PLACES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

#### - Habitations :

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, avec un minimum d'une place par logement de type T1 ou T2. (*modifié le 09 novembre 2012*)

Deux places par logement de type T3 à T5.

Trois places par logement de type T6 et au-dessus.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une place par logement est exigée (places visiteurs incluses), conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les groupements d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.

#### - Commerces, bureaux :

Deux places pour 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* plus une place par 30 mètres carrés supplémentaires, avec un minimum de deux places par commerce ou par bureau. (*modifié le 09 novembre 2012*)

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs.

#### - Entrepôts, usines :

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine. (*modifié le 09 novembre 2012*)

#### - Etablissements recevant du public :

Une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*.  
(modifié le 09 novembre 2012)

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard 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 bus pourront être imposées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie les places de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ses obligations par la mise en œuvre des solutions alternatives suivantes :

- le versement à la commune d'une participation dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé dans un rayon de 300 m du projet, et facilement accessible depuis celui-ci.

---

## ZONE UC

---

### 12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espace libre (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6 m<sup>2</sup> par arbre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes. A cet effet, 1 m<sup>2</sup> par logement sera réservé à l'intérieur de la construction pour le stationnement de ces véhicules.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13-1 REGLE GENERALE

**Rappel** : tout projet de construction ou d'occupation du sol devra respecter les dispositions graphiques et écrites du zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque-Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (Modification n°6)

Dans les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement et automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage non privatif.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

### **13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils pourront être prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

---

## **ZONE UC**

---

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

*Néant (modifié le 03 février 2012).*

## ZONE UD

---

### CHAPITRE UD - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel.

Il est distingué un secteur **UDn**, non desservi par le réseau public d'assainissement.

#### - SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

#### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les installations classées

#### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

En zone UD n, est admis l'agrandissement des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Sont admises les installations et travaux divers (visés à l'article R. 442 du Code de l'Urbanisme) ainsi que les installations classées soumises à déclaration, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages antibruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

---

## ZONE UD



En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

~~A partir de 6 logements, toute opération immobilière devra compter 30 % de logements sociaux. Ces derniers devront être financés par un prêt de type P.L.S., P.L.U.S., P.L.A.I. pour les terrains situés dans la zone I, et de type P.L.U.S. et P.L.A.I. pour ceux situés dans la zone II. (cf. plan de zonage).~~

#### Secteurs de Diversité Sociale :

##### Zone 1 :

Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :

Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 50% de logements aidés dont au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 30% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

##### Zone 2 :

Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :

Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 60% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

*(Modification n°6)*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

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

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

#### **3-1 LES ACCES**

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une entrée située sur la petite base du trapèze.

## **ZONE UD**

---

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

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

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3-2 LES VOIRIES**

Dans les lotissements de plus de 3 lots, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, la largeur des voies sera de 6 mètres minimum.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 10 mètres minimum.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

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

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

### **4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

---

## **ZONE UD**

### **4-2 ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension d'une construction existante, un système unitaire existant pourra être maintenu en cas d'impossibilité technique majeure à réaliser un système séparatif.

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique, toutes les constructions qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques, et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur. En particulier, pour les lotissements, les groupes de logements et les opérations plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

Dans le secteur UD n, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans le document des annexes du PLU. Une étude de sol ainsi que l'avis du SPANC seront demandés pour tout projet de construction dans cette zone. (*Modifié par modification simplifiée n°2 du 12 novembre 2014*).

### EAUX INDUSTRIELLES

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles (cf. L 1331-10 du CSP).

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

### - EAUX PLUVIALES

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.~~

~~L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.~~

~~Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.~~

## **ZONE UD**

---

~~Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.~~

~~En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.~~

Le projet devra être conforme aux dispositions du zonage pluvial approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 17 décembre 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial. (Modification n°6)

#### **4-3 RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86.

#### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014 (*Modifié par modification simplifiée n°2 du 12 novembre 2014*).

#### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

##### **6-1 REGLE GENERALE**

Exception faite des ouvrages en saillie définis à l'article UD 11 :

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m au moins à partir de l'alignement.

Le long de la R.N. 10, la marge de reculement est de 10 mètres au moins à partir de l'alignement.

##### **6-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

###### AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article UD 6-1 pourront être admises :

-pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

---

## **ZONE UD**

---

###### AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article UD 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet

- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité

- pour mettre en valeur un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L 123.1.7 soit au titre des monuments historiques

- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour affirmer un angle de rue
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c,d,e,f,g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

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

### **7-1 REGLE GENERALE**

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 mètres.

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

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

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 2 m.

Les piscines sont implantées à 2 m au moins des limites séparatives.

**Le long des cours d'eau un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.**

**Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert. (Modification n°6)**

### **7-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient ainsi que pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, à conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité.

---

## **ZONE UD**

---

## **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 minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

Les piscines sont implantées à 2 m au moins des constructions existantes.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL -**

Pour les unités foncières inférieures ou égales à 800 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol ne peut dépasser 0,25.

Pour les unités foncières supérieures à 800 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol ne peut dépasser 0,30.

*Pour les équipements publics et les logements sociaux, le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,70 (modifié le 03 février 2012).*

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol (définition du terrain naturel) ou par le niveau du trottoir fini ;
- à un point haut, défini comme le point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le cas de limite séparative, cette hauteur est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- à un point haut défini par l'égout du toit ou par le sommet de l'acrotère.

### **10-1 REGLE GENERALE**

~~La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1), soit une hauteur maximale de 6,50 mètres. Par ailleurs, le faitage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.~~

~~Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.~~

~~Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.~~

La hauteur d'une construction ne peut excéder 6,50 mètres.

Dans le cas de parkings semi-enterrés, la hauteur maximale autorisée sera de 8 mètres.

## **ZONE UD**

---

Par ailleurs, le faitage de toutes nouvelles constructions ne peut pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée. (Modification n°6)

### **10-2 HAUTEURS DIFFERENTES AUTORISÉES**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

- Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,

- Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante ;

- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents ;
- de nouveaux débords de toiture peuvent être réalisés.
- Pour les équipements collectifs de superstructure et infrastructure. Pour les équipements à usage de sports, de loisirs et culturels.

### **10-3 MURS DE SOUTÈNEMENT**

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres, hauteur mesurée du pied au sommet du mur.

### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

### **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

#### **- CONSTRUCTIONS NEUVES : MURS EXTÉRIEURS/FAÇADES/CLÔTURES**

Sont autorisés :

---

## **ZONE UD**

---

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier
- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non
- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu –ou juste recouverts d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées ,...).

#### **- CONSTRUCTIONS NEUVES : TOITURES**

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

### **FACADES ET MURS EXTERIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra être conforme au règlement communal de publicité.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

### **TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

---

## **ZONE UD**

---

Les toitures pouvant inclure des pentes différentes sont admises si elles permettent de maintenir, restituer, ou compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables ou dans le cadre d'une mise en œuvre de technologies particulières.

Sont autorisées :

Les ouvertures en toitures dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du pan de toiture concernée.

Les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

Les terrasses de toit sous réserve qu'elles soient en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au plan vertical de la façade.

### **OUVRAGES EN SAILLIE**

Dans l'oblique du gabarit de toiture en dépassement de la limite des gabarits définis à l'article 10 sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 m,
- les lucarnes, telles qu'elles sont autorisées ci-dessus,



- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

## **CLOTURES**

### **- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Les clôtures haies d'une longueur supérieure à 15 mètres devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les clôtures composées de grillages non plantés d'une haie ou de plaques en béton sont interdites.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

---

## **ZONE UD**

---

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont à proscrire.

### **- HAUTEURS**

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ou sur les limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m. En cas de clôture composée, la hauteur du mur de soubassement sera comprise entre 1 mètre et 1,20 m.

Dans le cadre de la préservation du petit patrimoine, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas de rénovation de clôtures présentant un intérêt architectural ou paysager.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

### **DEBLAIS ET REMBLAIS**

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande de permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec

l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT -**

### **12-1 REGLE GENERALE**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- a tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Dimensions minimales des places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) :

Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement : 6,00 m

## **ZONE UD**

---

Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement 4,00 m

Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,50 m
- largeur 2 m

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

### **12-2 NOMBRE DE PLACES**

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

#### **- Habitations :**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement de type T1 ou T2. (modifié le 09 novembre 2012)

Deux places par logement de type T3 à T5.

Trois places par logement de type T6 et au-dessus.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une place par logement est exigée (places visiteurs incluses), conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les groupements d'habitations, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.

**- Commerces, bureaux :**

Deux places pour 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* plus une place par 30 mètres carrés supplémentaires, avec un minimum de deux places par commerce ou par bureau. (*modifié le 09 novembre 2012*)

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs.

**- Entrepôts, usines :**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine. (*modifié le 09 novembre 2012*)

**- Etablissements recevant du public :**

Une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*. (*modifié le 09 novembre 2012*)

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard 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 bus pourront être imposées.

---

## ZONE UD

---

### 12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisées en espaces verts ou en espace libre (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6 m<sup>2</sup> par arbre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Des plantations pourront être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

A cet effet, 1 m<sup>2</sup> par logement sera réservé à l'intérieur de la construction pour le stationnement de ces véhicules.

## ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13-1 REGLE GENERALE

**Rappel :** tout projet de construction ou d'occupation du sol devra respecter les dispositions graphiques et écrites du zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque-Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (*Modification n°6*)

Dans les groupes de logements et les lotissements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage non privatif.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

### **13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils pourront être prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

---

## **ZONE UD**

---

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014 (*Modifié par modification simplifiée n°2 du 12 novembre 2014*).

## **ZONE UY**

---

### **CHAPITRE UY - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UY**

**Cette zone est principalement destinée aux établissements d'activités à usage commercial, artisanal et industriel.**

Il est distingué un sous-secteur UY a, réservé à l'activité industrielle, portuaire et ferroviaire, un sous-secteur UY m faisant l'objet de dispositions particulières.

#### **- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

##### **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES –**

- les constructions à usage agricole
- les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion de celles nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements

##### **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES -**

1) Peuvent être autorisés s'ils ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement du secteur industrialo-portuaire :

- l'extension limitée des constructions,
- les activités commerciales, industrielles et artisanales, y compris les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations,
- les lotissements à vocation artisanale

Le secteur UY m, est contraint par l'arrêté préfectoral 02/IC/30 du 29 janvier 2002 relatif aux «prescriptions applicables aux installations de stockage et de manutention de céréales».

2) Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

## **ZONE UY**

---

- 3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

## - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .

#### **3-1 LES ACCES**

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

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

Un recul de portail ou de la clôture peut être imposé pour permettre le stockage d'un véhicule.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

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

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3-2 LES VOIRIES**

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable et cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Ces projets devront faire l'objet d'une concertation avec les Services Techniques de la Ville.

Les voiries publiques et les voies privées assurant la desserte principale d'une opération d'ensemble doivent avoir une emprise minimale de 12 mètres de largeur, dont une chaussée de 5,50 mètres minimale (double sens de circulation).

Pour les autres voiries publiques ou privées, les voies devront avoir une emprise minimale de 9 mètres, dont une chaussée d'une largeur minimale de 5,50 mètres.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,

## **ZONE UY**

---

- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

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

#### **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

##### **4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

##### **4-2 ASSAINISSEMENT**

###### **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension d'une construction existante, un système unitaire existant pourra être maintenu en cas d'impossibilité technique majeure à réaliser un système séparatif.

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique, toutes les constructions qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques, et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau.

###### **EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles (cf. L 1331-10 du CSP).

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de pré-traitement.

## ZONE UY

---

### - EAUX PLUVIALES

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.~~

~~L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.~~

~~Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.~~

~~Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.~~

~~En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.~~

Le projet devra être conforme aux dispositions du zonage pluvial approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 17 décembre 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial. (Modification n°6)

### **4-3 RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86.

## **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Sans objet.

## **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE -**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

### **6-1 REGLE GENERALE**

Exception faite des ouvrages en saillie définis à l'article UY 11 :

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'emprise de la voie.

## ZONE UY

---

### **6-2 AUTRES IMPLANTATIONS**



## AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article UY 6-1 pourront être admises :

- pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article UY 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet

- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité

- pour mettre en valeur un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L 123.1.7 soit au titre des monuments historiques

- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

- pour affirmer un angle de rue

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c,d,e,f,g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme

- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante

- pour satisfaire les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

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

### **7-1 REGLE GENERALE**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative, y compris les limites de zone, d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m.

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

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en 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 des 2 mètres

**Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert. (Modification n°6)**

---

## **ZONE UY**

### **7-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

Une implantation différente de celle résultant des paragraphes précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de

l'Urbanisme et pour les constructions résultant de l'exploitation ferroviaire, si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### **ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE OU PLUSIEURS UNITES FONCIERES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

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 minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

#### **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,50.

Dans le secteur UY a, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,60.

Dans le secteur UY m, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,25.

#### **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol (définition du terrain naturel) ou par le niveau du trottoir fini ;
- à un point haut, défini comme le point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le cas de limite séparative, cette hauteur est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement
- à un point haut défini par l'égout du toit ou par le sommet de l'acrotère.

##### **10-1 REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1), soit une hauteur maximale de 9,00 mètres. Par ailleurs, le faîtage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

Dans les secteurs UY a et UY m, la hauteur maximale pouvant être accordée pour les bâtiments liés à l'activité portuaire est de 17 mètres au faîtage.

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

## **ZONE UY**

---

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

## **10-2 HAUTEURS DIFFERENTES AUTORISEES**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible :

- de prolonger le rampant ou la toiture terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante ;
- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents ;
- de nouveaux débords de toiture peuvent être réalisés.

## **10-3 MURS DE SOUTÈNEMENT**

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres, hauteur mesurée du pied au sommet du mur.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR –**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux,...) doit être homogène et s'harmoniser avec le caractère du site et de l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Le traitement de toutes les façades devra faire preuve d'un même soin et d'une égalité d'écriture.

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

### **COULEURS ET MATERIAUX**

Le choix des matériaux et des couleurs devra mettre en évidence la volonté d'interpréter de manière contemporaine le thème des bâtiments du secteur.

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

---

## **ZONE UY**

### **CONSTRUCTIONS NEUVES : MURS EXTÉRIEURS/FAÇADES/CLÔTURES :**

Sont autorisés :

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier ;
- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non
- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu –ou juste recouverts d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

#### CONSTRUCTIONS NEUVES : TOITURES

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

#### FACADES ET MURS EXTERIEURS

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

Afin d'affirmer l'horizontalité des bâtiments, les bardages nervurés seront posés, de préférence dans le sens horizontal des nervures.

Les acrotères ne sont admis que s'ils font tout le tour du bâtiment.

L'implantation d'enseigne sur façade devra être conforme au règlement communal de publicité.

#### TOITURES

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant.

Leur pente ne doit pas excéder 40 %.

Les toitures pouvant inclure des pentes différentes sont admises si elles permettent de maintenir, restituer, ou compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables ou dans le cadre de mise en œuvre de technologies particulières.

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des coupoles doit être déterminée dans leurs dispositions, de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

---

## **ZONE UY**

---

#### CLOTURES

Elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions, être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des constructions techniques.

#### LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers sur le terrain de l'opération.

## **DEBLAIS ET REMBLAIS**

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande de permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

## **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT –**

### **12-1 REGLE GENERALE**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- a tout projet de construction nouvelle,
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

## **ZONE UY**

---

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Dimensions minimales des places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) :

Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,30 m  
3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement : 6,00 m

Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,30 m

3,30 m pour les places destinées aux handicapés

- Dégagement 4,00 m

Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,50 m

- largeur 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique qui sont réservées en priorité à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

## 12-2 NOMBRE DE PLACES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

### - Habitations :

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, avec un minimum d'une place par logement, (modifié le 09 novembre 2012)

Deux places par logement de type T3 à T5.

Trois places par logement de type T6 et au-dessus.

### - Commerces, bureaux :

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, avec un minimum d'une place par commerce. (modifié le 09 novembre 2012)

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs.

### - Entrepôts, usines :

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* avec un minimum de deux places par construction de cette catégorie.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

---

## ZONE UY

---

### 12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisées en espaces verts ou en espace libre (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6 m<sup>2</sup> par arbre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Des plantations pourront être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

## **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –**

### **13-1 REGLE GENERALE**

**Rappel** : tout projet de construction ou d'occupation du sol devra respecter les dispositions graphiques et écrites du zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque-Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (*Modification n°6*)

La superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

### **13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé, lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage, ou pour accompagner l'insertion des projets dans l'environnement.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour atténuer l'impact visuel du bâtiment dans certains environnements.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

Les espaces boisés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

## **- SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions autorisées dans cette zone.

## ZONE IAU

---

### CHAPITRE IAU - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

#### CARACTERE DE LA ZONE IAU

**La zone IAU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements.**

Il est distingué *trois* sous-secteurs (*modifié le 03 février 2012*) :

*IAUh, réservé à l'accueil de programmes résidentiels (modifié le 03 février 2012)*

IAUy, réservé aux activités commerciales, artisanales et industrielles

IAUs, réservé aux activités de bureaux et services

#### - SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

#### ARTICLE IAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage

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

Peuvent être autorisés, si le niveau des équipements, en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée le permet :

- les modes nécessaires à l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions, s'ils ne compromettent pas l'aménagement de la zone ou sa cohérence d'ensemble,
- les installations et travaux divers (visés à l'article R 442 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les installations classées soumises à déclaration s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- les modes d'occupation ou d'utilisation du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les habitations des exploitants,
- les lotissements et constructions à usage d'habitation et les ouvrages publics, s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- les équipements collectifs d'intérêt général,

## ZONE IAU

---



- dans le secteur IAUy, les lotissements et les constructions nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales, y compris les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des constructions ou installations,
- dans le secteur IAUs, les lotissements et les constructions nécessaires aux activités de bureaux et services, ainsi que les ouvrages publics. Cependant, les établissements déjà existants dans ce secteur à la date d'approbation du PLU pourront poursuivre leurs activités et s'étendre sous réserve qu'il n'y ait pas changement dans la nature de leurs activités.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages antibruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

~~A partir de 6 logements, toute opération immobilière devra compter 30 % de logements sociaux. Ces derniers devront être financés par un prêt de type P.L.S., P.L.U.S., P.L.A.I. pour les terrains situés dans la zone I, et de type P.L.U.S. et P.L.A.I. pour ceux situés dans la zone II. (cf. plan de zonage).~~

#### Secteurs de Diversité Sociale :

##### Zone 1 :

Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :

Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 50% de logements aidés dont au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 30% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

##### Zone 2 :

Deux seuils d'application pour des Secteurs de Diversité Sociale :

Seuil 1 : toute opération créant une surface de plancher d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> ou de 15 à 49 logements devra compter un taux minimum de 60% de logements aidés dont au moins 40% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

Seuil 2 : toute opération de plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus devra compter un taux minimum de 70% de logements aidés dont au moins 50% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) et un maximum de 20% de PLS et/ou accession sociale réalisée par les organismes HLM.

(Modification n°6)

## ZONE IAU

---

## - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

### **ARTICLE IAU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –**

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

#### **3-1 LES ACCES**

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une entrée située sur la petite base du trapèze.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

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

Code Civil.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3-2 LES VOIRIES**

Dans les lotissements de plus de 3 lots, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, la largeur des voies sera de 6 mètres minimum.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 10 mètres minimum.

### **ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

## **ZONE IAU**

---

#### **4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

## 4-2 ASSAINISSEMENT

### EAUX USEES DOMESTIQUES

Les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension d'une construction existante, un système unitaire existant pourra être maintenu en cas d'impossibilité technique majeure à réaliser un système séparatif.

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique, toutes les constructions qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques, et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau.

### EAUX INDUSTRIELLES

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles (cf. L 1331-10 du CSP).

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

### EAUX PLUVIALES

~~Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.~~

~~L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.~~

~~Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.~~

~~Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.~~

~~En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.~~

## ZONE IAU

Le projet devra être conforme aux dispositions du zonage pluvial approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 17 décembre 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial. (Modification n°6)

#### **4-3 RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86.

#### **ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Sans objet.

#### **ARTICLE IAU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE -**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

### **6-1 REGLE GENERALE**

Exception faite des ouvrages en saillie définis à l'article IAU 11 :

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m au moins à partir de l'alignement.

En zones IAUy et IAUs, les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 10 mètres au moins à partir de l'alignement. Le long de la R.N. 10, la marge de reculement est d'au moins 10 mètres à partir de l'alignement.

### **6-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

#### AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article IAU 6-1 pourront être admises :

- pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces retraits ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.

#### AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article IAU 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour mettre en valeur un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L 123.1.7 soit au titre des monuments historiques
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour affirmer un angle de rue
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c,d,e,f,g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

## ZONE IAU

---

### **ARTICLE IAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

#### **7-1 REGLE GENERALE**

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 mètres.

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

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

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des deux mètres.

Les piscines sont implantées à 2 m au moins des limites séparatives.

~~Le long des cours d'eau un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.~~

Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert. (*Modification n°6*)

Pour les unités foncières jouxtant un espace boisé classé, toute construction doit être implantée à 4 mètres au moins de la limite de l'espace boisé classé (modifié le 03 février 2012).

#### **7-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient ainsi que pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, à conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité.

### **ARTICLE IAU 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 minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

Les piscines sont implantées à 2 m au moins des constructions existantes.

### **ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL -**

Pour les unités foncières dont la surface est inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,35.

## ZONE IAU

---

Pour les unités foncières dont la surface est comprise entre 2000 et 5000 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,30.

Pour les unités foncières dont la surface est supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,25.

*Pour les équipements publics et les logements sociaux, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,70 (modifié le 03 février 2012).*

*Dans le secteur IAUh, le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,60 (modifié le 03 février 2012).*

Dans le secteur IAUy, le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,50.

## **ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol (définition du terrain naturel) ou par le niveau du trottoir fini ;
- à un point haut, défini comme le point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le cas de limite séparative, cette hauteur est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement
- à un point haut défini par l'égout du toit ou par le sommet de l'acrotère.

### **10-1 REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R+2), soit une hauteur maximale de 9,50 mètres. Par ailleurs, le faitage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

*En secteur IAUh, la hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux (R+3) soit une hauteur maximale de 12,50 m. Par ailleurs, le faitage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée (modifié le 03 février 2012).*

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

### **10-2 HAUTEURS DIFFERENTES AUTORISÉES**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,

## ZONE IAU

---

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante,
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante,
- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents,
- de nouveaux débords de toiture peuvent être réalisés.

Pour les équipements collectifs de superstructure et infrastructure,

Pour les équipements à usage de sports, de loisirs et culturels.

### **10-3 MURS DE SOUTÈNEMENT**

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres, hauteur mesurée du pied au sommet du mur.

### **ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

### **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

### **CONSTRUCTIONS NEUVES : MURS EXTÉRIEURS/FAÇADES/CLÔTURES :**

Sont autorisés :

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier ;
- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non
- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

## ZONE IAU

---

Sont interdits :



-l'emploi à nu –ou juste recouverts d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;

-les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées ,...), l'usage du PVC pour les menuiseries et les occultations.

### CONSTRUCTIONS NEUVES : TOITURES

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

### **FACADES ET MURS EXTERIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra être conforme au règlement communal de publicité, l'emplacement et la dimension devront être prévus dans le dessin des façades au niveau du permis de construire.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

### **TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les toitures pouvant inclure des pentes différentes sont admises si elles permettent de maintenir, restituer, ou compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables ou dans le cadre d'une mise en œuvre de technologies particulières.

Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- Les ouvertures en toitures dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du pan de toiture concernée.

---

## **ZONE IAU**

- Les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

- Les terrasses de toit sous réserve qu'elles soient en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au plan vertical de la façade.

## **OUVRAGES EN SAILLIE**

Dans l'oblique du gabarit de toiture en dépassement de la limite des gabarits définis à l'article 10 sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 m,
- les lucarnes, telles qu'elles sont autorisées ci-dessus,
  
- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

## **CLOTURES**

### **- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Les clôtures haies d'une longueur supérieure à 15 mètres devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les clôtures composées de grillages non plantés d'une haie ou de plaques en béton sont interdites.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont à proscrire.

### **- HAUTEURS**

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ou sur les limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m. En cas de clôture composée, la hauteur du mur de soubassement sera comprise entre 1 mètre et 1,20 m.

---

## **ZONE IAU**

Dans le cadre de la préservation du petit patrimoine, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas de rénovation de clôtures présentant un intérêt architectural ou paysager.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

## **DEBLAIS ET REMBLAIS**

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

## **ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT -**

### **12-1 REGLE GENERALE**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de nouvelle construction,
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Dimensions minimales des places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) :

Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement : 6,00 m

Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement 4,00 m

## **ZONE IAU**

---

Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,50 m
- largeur 2 m

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

### **12-2 NOMBRE DE PLACES**

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

**- Habitations :**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel ou par logement de type T1 ou T2. *(modifié le 09 novembre 2012)*

Deux places par logement de type T3 à T5.

Trois places par logement de type T6 et au-dessus.

Pour les groupements d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une place par logement est exigée (places visiteurs incluses), conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

**- Commerces, bureaux :**

Deux places pour 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* plus une place par 30 mètres carrés supplémentaires, avec un minimum de deux places par commerce ou par bureau. *(modifié le 09 novembre 2012)*

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs.

**- Entrepôts, usines :**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine. *(modifié le 09 novembre 2012)*

**- Etablissements recevant du public :**

Une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*. *(modifié le 09 novembre 2012)*

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard 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 bus pourront être imposées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie les places de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ses obligations par la mise en œuvre des solutions alternatives suivantes :

- le versement à la commune d'une participation dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme,

## **ZONE IAU**

- 
- la création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé dans un rayon de 300 m du projet, et facilement accessible depuis celui-ci.

### **12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espace libre (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6 m<sup>2</sup> par arbre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les

véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aires de stationnement.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

A cet effet, 1 m<sup>2</sup> par logement sera réservé à l'intérieur de la construction pour le stationnement de ces véhicules.

## **ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

### **13-1 REGLE GENERALE**

**Rappel** : tout projet de construction ou d'occupation du sol devra respecter les dispositions graphiques et écrites du zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque-Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (*Modification n°6*)

Dans les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage non privatif.

Pour les autres opérations, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

### **13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils pourront être prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

## **ZONE IAU**

---

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les espaces boisés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

## **- SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

**ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014 (*Modifié par modification simplifiée n°2 du 12 novembre 2014*).

## ZONE IIAU

---

### CHAPITRE II AU - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

#### CARACTERE DE LA ZONE II AU

La zone II AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra, en principe à court ou moyen terme, par la modification ou la révision du plan Local d'Urbanisme.

Il est distingué deux secteurs :

**II AUy** destiné aux activités industrielles, commerciales ou artisanales

**II AUa** réservé aux activités de services et de loisirs.

#### - SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

#### ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

A l'exclusion des aménagements et des extensions des unités d'habitation existantes, des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et les occupations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les habitations des exploitants, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES -

1) Peuvent être autorisés s'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements, en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, le permet :

- les occupations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les habitations des exploitants,
- l'aménagement, la restauration et l'extension nécessaires des constructions existantes, dans la limite de 10 % de la surface de plancher comprise dans le volume existant, éventuellement après aménagement. (*Modifié par modification simplifiée n°2 du 12 novembre 2014*).
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures.

2) Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

---

## ZONE IIAU

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

## **- SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

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

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

#### **3-1 LES ACCES**

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

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

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3-2 LES VOIRIES**

Les voiries urbaines et les voies privées assurant la desserte principale d'une opération doivent avoir une emprise minimale de 12 mètres de largeur, dont une chaussée de 5,50 mètres d'emprise minimale (double sens de circulation).

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 12 mètres minimum.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

### **ARTICLE II AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

## **ZONE IIAU**

---

#### **4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.



En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

## **4-2 ASSAINISSEMENT**

### EAUX USEES DOMESTIQUES

Les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension d'une construction existante, un système unitaire existant pourra être maintenu en cas d'impossibilité technique majeure à réaliser un système séparatif.

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique, toutes les constructions qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques, et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau.

### EAUX INDUSTRIELLES

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles (cf. L 1331-10 du CSP).

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

### EAUX PLUVIALES

~~Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.~~

~~L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.~~

~~Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.~~

~~En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.~~

Le projet devra être conforme aux dispositions du zonage pluvial approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 17 décembre 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial. (Modification n°6)

---

## **ZONE IIAU**

---

### **4-3 RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86.

## **ARTICLE II AU 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -**

Néant.

## **ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE -**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

### **6-1 REGLE GENERALE**

Exception faite des ouvrages en saillie définis à l'article II AU 11 :

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m au moins à partir de l'alignement.

### **6-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

D'autres implantations que celles définies à l'article II AU 6-1 pourront être imposées :

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

## **ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

### **7-1 REGLE GENERALE**

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.

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

**Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert. (Modification n°6)**

---

## **ZONE IIAU**

---

### **7-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient ainsi que pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, à conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE, OU PLUSIEURS UNITES FONCIERES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

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

## **ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL -**

Sans objet.

## **ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol (définition du terrain naturel) ou par le niveau du trottoir fini ;
- à un point haut, défini comme le point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le cas de limite séparative, cette hauteur est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement
- à un point haut défini par l'égout du toit ou par le sommet de l'acrotère.

### **10-1 REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1), soit une hauteur maximale de 6,50 mètres. Par ailleurs, le faitage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

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

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

## **ZONE IIAU**

---

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

### **10-2 HAUTEURS DIFFERENTES AUTORISÉES**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante ;

- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents ;

- de nouveaux débords de toiture peuvent être réalisés.

Pour les équipements collectifs de superstructure et infrastructure,

### **10-3 MURS DE SOUTÈNEMENT**

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres, hauteur mesurée du pied au sommet du mur.

## **ARTICLE II AU 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

### **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

### **CONSTRUCTIONS NEUVES : MURS EXTÉRIEURS/FAÇADES/CLÔTURES :**

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier ;

## **ZONE IIAU**

---

- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non
- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu –ou juste recouvert d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées ,...).

### **CONSTRUCTIONS NEUVES : TOITURES**

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

### **FACADES ET MURS EXTERIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences et être conforme au règlement communal de publicité.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

### **TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 % .

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les toitures pouvant inclure des pentes différentes sont admises si elles permettent de maintenir, restituer, ou compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables ou dans le cadre d'une mise en œuvre de technologies particulières.

Sont autorisées :

## **ZONE IIAU**

---

- Les ouvertures en toitures dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concernée.

- Les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

- Les terrasses de toit sous réserve qu'elles soient en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au pan vertical de la façade.

### **OUVRAGES EN SAILLIE**

Dans l'oblique du gabarit de toiture en dépassement de la limite des gabarits définis à l'article 10 sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 m,

- les lucarnes, telles qu'elles sont autorisées ci-dessus,

- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

### **CLOTURES**

- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Les clôtures haies d'une longueur supérieure à 15 mètres devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les clôtures composées de grillages non plantés d'une haie ou de plaques en béton sont interdites.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont à proscrire.

#### - HAUTEURS

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ou sur les limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m. En cas de clôture composée, la hauteur du mur de soubassement sera comprise entre 1 mètre et 1,20 m.

### **ZONE IIAU**

---

Dans le cadre de la préservation du petit patrimoine, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas de rénovation de clôtures présentant un intérêt architectural ou paysager.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

#### **DEBLAIS ET REMBLAIS**

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande de permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

#### **ARTICLE II AU 12 - STATIONNEMENT -**

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

## **ARTICLE II AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

**Rappel** : tout projet de construction ou d'occupation du sol devra respecter les dispositions graphiques et écrites du zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque-Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (*Modification n°6*)

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

## **- SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE II AU 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 (*Modifié par modification simplifiée n°2 du 12 novembre 2014*).

---

## **ZONE N**

---

### **CHAPITRE N - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone N est une zone naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### **- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

##### **ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES -**

- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, aires de stationnement ouvertes au public,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
- les constructions neuves autres qu'agricoles,
- l'extension des constructions existantes autres qu'agricoles,

- les annexes des constructions existantes autres qu'agricoles,
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes, autres qu'agricoles,
- les constructions ou installations directement nécessaires aux activités cynégétiques ou de pêche.

*(Modifié par modification simplifiée n°2 du 12 novembre 2014).*

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES -**

Peuvent être autorisés, s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone :

- les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone.
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- les constructions à usage agricole ou liées aux activités agricoles

*(Modifié par modification simplifiée n°2 du 12 novembre 2014).*

## **ZONE N**

- 
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre (« à l'identique » signifie que le bâtiment détruit peut être reconstruit selon les mêmes implantations, hauteurs, densités qui sont les siennes à la date du sinistre).
  - les équipements collectifs d'infrastructure d'intérêt général.
  - l'adaptation et la réfection des constructions existantes autres qu'agricoles, à l'exclusion de toute extension même limitée ou annexe.
  - les constructions agricoles ou à usage d'habitation localisées au siège de l'exploitation agricole, sous réserve de former avec les bâtiments de ladite exploitation une composition architecturale et ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site,
  - le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes repérées au document graphique en application des articles L 123-1-5 II 6° et L 123-1-5-III 2°.

*(Modifié par modification simplifiée n°2 du 12 novembre 2014).*

## **- SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -**

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

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

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



La réalisation d'une voie nouvelle peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

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

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE N 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

### **4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

## **ZONE N**

---

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

### **4-2 ASSAINISSEMENT**

#### EAUX USEES DOMESTIQUES

Les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement par un système séparatif s'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel peut être admis, avec épuration par le sol ou un dispositif filtrant et élimination ou évacuation vers le milieu naturel. Ce type d'assainissement est conçu conformément à certaines prescriptions techniques.

#### EAUX INDUSTRIELLES

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles doivent mettre en œuvre les dispositifs individuels de traitement adaptés à la nature quantitative et qualitative des effluents.

#### EAUX PLUVIALES

~~Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.~~

~~L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.~~

~~Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.~~

~~En présence de réseaux non établis ou insuffisants, l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.~~

Le projet devra être conforme aux dispositions du zonage pluvial approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 17 décembre 2014 et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de se référer aux dispositions inscrites dans le zonage pluvial. (Modification n°6)

#### **4-3 RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)**

##### TÉLÉCOMMUNICATIONS ET VIDÉOCOMMUNICATIONS :

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront réalisés conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86.

### **ZONE N**

---

Ils devront être enterrés, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

##### GAZ ET ELECTRICITÉ :

Les réseaux devront être enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques de moyenne et haute tension, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Le renforcement des lignes aériennes d'électricité et de téléphone existantes est autorisé.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Néant.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES -**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

##### **6-1 REGLE GENERALE**

Exception faite des ouvrages en saillie définis à l'article N 11 :

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m au moins à partir de l'alignement.

##### **6-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

###### - AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article N 6-1 pourront être admises :

- pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

###### - AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article N 6-1 pourront être imposées :

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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.

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

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

---

## **ZONE N**

---

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

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient ainsi que pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, à conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité.

- pour les équipements collectifs d'infrastructures d'intérêt général.

**Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert. (Modification n°6)**

## **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 minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs, avec minimum de 2 m.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol (définition du terrain naturel) ou par le niveau du trottoir fini ;
- à un point haut, défini comme le point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le cas de limite séparative, cette hauteur est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement,
- à un point haut défini par l'égout du toit ou par le sommet de l'acrotère.

## **10-1 REGLE GENERALE**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1), soit une hauteur maximale de 6,50 mètres. Par ailleurs, le faitage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

## **ZONE N**

---

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

## **10-2 HAUTEURS DIFFERENTES AUTORISÉES**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture-terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante ;
- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents ;
- de nouveaux débords de toiture peuvent être réalisés.

Pour les équipements collectifs.

## **ARTICLE N 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique de la zone,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

## **COULEURS ET MATERIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

## **ZONE N**

---

### **FACADES ET MURS EXTERIEURS**

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaustés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

### **CLOTURES**

#### **- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Les clôtures haies d'une longueur supérieure à 15 mètres devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les clôtures composées de grillages non plantés d'une haie ou de plaques en béton sont interdites.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont à proscrire.

#### **- HAUTEURS**

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ou sur les limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m. En cas de clôture composée, la hauteur du mur de soubassement sera comprise entre 1 mètre et 1,20 m.

Dans le cadre de la préservation du petit patrimoine, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas de rénovation de clôtures présentant un intérêt architectural ou paysager.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

### **DEBLAIS ET REMBLAIS**

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande de permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Rappel** : tout projet de construction ou d'occupation du sol devra respecter les dispositions graphiques et écrites du zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque-Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (*Modification n°6*)

Le traitement des espaces libres et de leurs abords devra faire référence à la palette des essences végétales existantes à proximité.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

### **- SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Néant. Dispositions supprimées depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, d'application immédiate au 27 mars 2014 (*Modifié par modification simplifiée n°2 du 12 novembre 2014*).

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES CLASSES PAR THEMES (ER)

N: Nouveau M : Modifié

### Création et élargissement de voiries

	Quartier	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Doc graph.
	Bazé	<b>Elargissement de la rue Paul Barsalère</b> Plate forme de 10 m,	Département	26
M	Haut Boucau	<b>Elargissement de la RD 108 dans la section comprise entre la RN 10 et le cimetière.</b> Plate forme de 10 m	Département	37
N	Douane St Gobain	<b>Piste cyclable</b> Plate forme de 5 m	Département	52
M	Quai du Bazé	<b>Elargissement à 22 m de plate forme de la voie dite du Port, depuis la Cale jusqu'à l'Avenue Louis de Foix</b> Plate forme de 22 m	Département	59

	Pichepaou	<b>Elargissement et redressement de la rue Jean Baptiste Castaings</b> , depuis le rond-point de la rue Louis Aragon jusqu'au débouché de la rue sur l'avenue Lénine à Tarnos. Plate forme de 10 m	Commune	12
M	Hureous	<b>Elargissement de la rue Pierre Lacouture depuis le rond point Salvador Allende jusqu'à la limite communale</b> Plate forme de 10 m	Commune	14
	Matignon	<b>Elargissement de la rue de Matignon</b> Plate forme de 10 m	Commune	15
M	Romatet	<b>Elargissement du chemin de Montestruc</b> Plate forme de 8 m	Commune	17
	Montespan	<b>Création d'un carrefour à l'intersection des rues des Jardins, Jean Moulin et de Montespan</b>	Commune	18
	Beyré	<b>Elargissement de la rue Jean Moulin</b> Plate forme de 10 m	Commune	19
	Paleutes	<b>Elargissement de l'impasse «Paleutes»</b> Plate forme de 6 m	Commune	20
	Barthassot	<b>Aménagement du carrefour de la rue Barthassot au débouché sur la rue Georges Lassalle et élargissement de la rue de Barthassot (des écoles jusqu'à la rue G. Lassalle)</b> Plate forme de 6 m	Commune	21
	Grand Nanot, Nanot	<b>Elargissement et redressement de la rue du Petit Nanot de la rue G. Lassalle à l'impasse des Camélias</b> Plate forme de 6 m	Commune	22
	Barthassot	<b>Elargissement de la rue Barthassot depuis la rue Paul Czaurang jusqu'aux écoles Langevin et Elisa Lassalle</b> Plate forme de 8 m	Commune	23
M	centre ville	<b>Elargissement de la rue Paul Czaurang</b> Plate forme de 9 m	Commune	24

	Pitarré	<b>Elargissement de la rue du Pitarré, depuis le parking du stade de Piquessary jusqu'au débouché de la rue Séverin Latappy</b> Plate forme de 8 m	Commune	25
	Centre ville	<b>Elargissement de la rue Chanoine Jean Pambrun</b> Plate forme de 8 m	Commune	27
	Centre ville	<b>Elargissement de la rue de Montilla</b> Plate forme de 8 m	Commune	28
	Centre ville	<b>Elargissement du chemin du Pont Neuf</b> Plate forme de 6 m	Commune	29
	Bellevue	<b>Redressement et aménagement d'une voie reliant la rue Bramarie à la rue Politzer</b> Plate forme de 6 m	Commune	30
	La Croix	<b>Elargissement du chemin d'Aouts Taillats</b> Plate forme de 9 m	Commune	32
	Saboua	<b>Elargissement du chemin de Cambrac</b> Plate forme de 7 m	Commune	33
	Saboua	<b>Elargissement du chemin de Saboua</b> Plate forme de 6 m	Commune	34
M	Romatet	<b>Elargissement de la rue de Romatet</b> Plate forme de 8 m	Commune	35
	Romatet	<b>Elargissement du chemin Delaur</b> Plate forme de 8 m et 10 m	Commune	36
M	Honteyres	<b>Elargissement de la rue du 19 Mars 1962</b> Plate forme de 6 m	Commune	39
	Pastou	<b>Aménagement du carrefour sur la rue du 11 Novembre</b>	Commune	40
N	Honteyres	<b>Elargissement du chemin de Honteyres</b> Plate forme de 6 m	Commune	41
N	Lajouane	<b>Aménagement de l'Impasse Roger Lajouane</b> Plate forme 4 m	Commune	44
N	RN 10	<b>Création d'un rond point sur la RN 10</b>	Commune	45
N	Artigasses	<b>Création d'un arrêt de bus rue G. Lassalle</b>	Commune	53
	Artigasses de Bas	<b>Aménagement du carrefour entre la rue Georges Lassalle et l'impasse de la Sablère</b>	Commune	54
N	Bazé	<b>Aménagement d'un parking</b>	Commune	60
N	Petchou	<b>Elargissement de la rue de Petchou</b> Plate forme de 8 m	Commune	61
M	Aouts-Taillats	<b>Elargissement de la rue Raymond et Marcel Glize au sud du carrefour avec le chemin de Cambracq et l'allée des Vignes</b> Plate forme de 10 m	Commune	63
M	Duboy	<b>Elargissement de la voie reliant la rue Glize au secteur Duboy / Romatet</b> Plate forme de 10 m	Commune	65
N	Centre-ville	<b>Aménagement du passage Lavignasse</b>	Commune	66



N	Secteur RN 10	<b>Elargissement du chemin du Petit Arrey</b> Plate forme de 10 m	Commune	67
N	Secteur RN 10	<b>Elargissement du chemin du Petit Arrey</b> Plate forme de 6 m	Commune	68
	Haoucats	<b>Aménagement du chemin de Haoucats</b> Plate forme de 10 m	Commune	71
	Grand Nanot, Nanot	<b>Elargissement et redressement de la rue du Petit Nanot</b> Plate forme de 8 m	Commune	73
N	RN 10	<b>Création d'un rond point sur la RN 10</b>	Commune	77
M	Beyré	<b>Création d'une voirie pour l'accès au secteur de Beyre</b> Plate forme de 10 m	Commune	78
		<b>Aménagement d'un carrefour à l'intersection du chemin de Cambrac et l'allée des Vignes</b>	Commune	82

### Chemins piétons, cyclables

N	Centre ville	<b>Aménagement du chemin de la Tour</b> Plate forme de 5 m	Commune	6
N	Centre ville	<b>Aménagement du chemin de Laboulitte</b>	Commune	7
N	Centre ville	<b>Chemin de Broussusse</b> Elargissement à 4 m	Commune	8
N	Roger Lajouane	<b>Aménagement de l'impasse Roger Lajouane</b> Plate-forme 4 m	Commune	44

### Equipements publics

	Cousté	<b>Création d'un bassin de rétention</b>	Commune	4
	Esboucq	<b>Création d'un bassin de rétention</b>	Commune	38
N	Matignon	<b>Equipements sanitaires et sociaux (y compris logements) - Matignon</b>	Commune	51
M	Guilhou	<b>Bassin de rétention</b>	Commune	55

### Espaces publics

N	Gargale	<b>Aménagement d'une place publique</b>	commune	56
---	---------	---	---------	----

### Objectifs de mixité sociale

N	Angle rue Raymond et Marcel Glize - allée des Vignes	<b>Programme de logements au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, comportant :</b> - 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) - 10 % de logements en accession sociale à la propriété - 50 % de logements en accession libre (modifié le 09 novembre 2012)	Commune	84
---	--	---	---------	----

**LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS CLASSÉS PAR NUMÉROS (ER)**

Numéro des emplacements réservés	Désignation des opérations	Bénéficiaire
4	<b>Création d'un bassin de rétention</b>	Commune
6	<b>Aménagement du chemin de la Tour</b> Plate-forme de 5 m	Commune
7	<b>Aménagement du chemin de Laboulitte</b>	Commune
8	<b>Chemin de Broussusse</b> Plate-forme de 4 m	Commune
12	<b>Elargissement et redressement de la rue Jean Baptiste Castaigns</b> , depuis le rond-point de la rue Louis Aragon jusqu'au débouché de la rue sur l'avenue Lénine à Tarnos Plate-forme de 10 m	Commune
14	<b>Elargissement de la rue Pierre Lacouture depuis le rond-point Salvador Allende jusqu'à la limite communale</b> Plate-forme de 10 m	Commune
15	<b>Elargissement de la rue de Matignon</b> Plate-forme de 10 m	Commune
17	<b>Elargissement du chemin de Montestrucq</b> Plate-forme de 8 m	Commune
18	<b>Création d'un carrefour à l'intersection des rues des Jardins, Jean Moulin et de Montespan</b>	Commune
19	<b>Elargissement de la rue Jean Moulin</b> Plate-forme de 10 m	Commune
20	<b>Elargissement de l'impasse «Paleutes»</b> Plate-forme de 6 m	Commune
21	<b>Elargissement de la rue du Barthassot (des écoles jusqu'à la rue G. Lassalle) et aménagement du carrefour de la rue Barthassot au débouché sur la rue Georges Lassalle</b> Plate-forme de 6 m	Commune
22	<b>Elargissement et redressement de la rue du Petit Nanot, de la rue Georges Lassalle à l'impasse des Camélias</b> Plate-forme de 6 m	Commune
23	<b>Elargissement de la rue Barthassot depuis les établissements scolaires jusqu'à la rue Paul Cazaurang</b> Plate-forme de 8 m	Commune
24	<b>Elargissement de la rue Paul Cazaurang</b> Plate-forme de 9 m	Commune
25	<b>Elargissement de la rue du Pitarré, depuis le parking du stade de Piquessary jusqu'au débouché de la rue Séverin Latappy</b> Plate-forme de 8 m	Commune
26	<b>Elargissement de la rue Paul Barsalère</b> Plate-forme de 10 m	Département
27	<b>Elargissement de la rue Chanoine Jean Pambrun</b> Plate-forme de 8 m	Commune
28	<b>Elargissement de la rue de Montilla</b> Plate-forme de 8 m	Commune
29	<b>Elargissement du chemin du Pont Neuf</b> Plate-forme de 6 m	Commune
30	<b>Redressement et aménagement d'une voie reliant la rue Raoul Bramarie à la rue Georges Politzer</b> Plate-forme de 6 m	Commune

32	<b>Elargissement du chemin d'Aouts Taillats</b> Plate-forme de 9 m	Commune
33	<b>Elargissement du chemin de Cambracq</b> Plate-forme de 7 m	Commune
34	<b>Elargissement du chemin de Saboua</b> Plate-forme de 6 m	Commune
35	<b>Elargissement de la rue de Romatet</b> Plate-forme de 8 m	Commune
36	<b>Elargissement du chemin Delaur</b> Plate-forme de 8 m et 10 m	Commune
37	<b>Elargissement de la RD 108 dans la section comprise entre la RD 810 (ancienne RN 10) et le cimetière</b> Plate-forme de 10 m	Département
38	<b>Création d'un bassin de rétention</b>	Commune
39	<b>Elargissement de la rue du 19 Mars 1962</b> Plate-forme de 6 m	Commune
40	<b>Aménagement du carrefour sur la rue du 11 Novembre</b>	Commune
41	<b>Elargissement du chemin de Honteyres</b> Plate-forme de 6 m	Commune
44	<b>Aménagement de l'impasse Roger Lajouane</b> Plate-forme 4 m	Commune
45	<b>Création d'un rond-point sur la RD 810 (ancienne RN 10)</b>	Commune
51	<b>Equipements sanitaires et sociaux (y compris logements) - Matignon</b>	Commune
52	<b>Piste cyclable</b> Plate-forme de 5 m	Département
53	<b>Création d'un arrêt de bus rue Georges Lassalle</b>	Commune
54	<b>Aménagement du carrefour entre la rue Georges Lassalle et l'impasse de la Sablère</b>	Commune
55	<b>Bassin de rétention - Guilhou</b>	Commune
56	<b>Aménagement d'une place publique</b>	Commune
59	<b>Elargissement de la voie dite du Port, depuis la Cale jusqu'à l'Avenue Louis de Foix</b> Plate-forme de 22 m	Département
60	<b>Aménagement d'un parking</b>	Commune
61	<b>Elargissement de la rue de Petchou</b> Plate-forme 8 m	Commune
63	<b>Elargissement de la rue Raymond et Marcel Glize au sud du carrefour avec le chemin de Cambracq et l'allée des Vignes</b> Plate-forme de 10 m	Commune
65	<b>Elargissement de la voie reliant la rue Glize au secteur Duboy/Romatet</b> Plate-forme de 10 m	Commune
66	<b>Aménagement du passage Lavignasse</b>	Commune
67	<b>Elargissement du chemin du Petit Arrey</b> Plate-forme de 10 m	Commune
68	<b>Elargissement du chemin du Petit Arrey</b> Plate-forme de 6 m	Commune
71	<b>Aménagement du chemin de Haoucats</b> Plate-forme de 10 m	Commune

73	<b>Elargissement et redressement de la rue du Petit Nanot</b> Plate-forme de 8 m	Commune
77	<b>Création d'un rond-point sur la RD 810 (ancienne RN 10)</b>	Commune
78	<b>Création d'une voirie pour l'accès au secteur de Beyre</b> Plate-forme de 10 m	Commune
82	<b>Aménagement d'un carrefour à l'intersection du chemin de Cambracq et de l'allée des Vignes</b>	Commune
84	<i>Programme de logements au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, comportant :</i> - <i>40 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS)</i> - <i>10 % de logements en accession sociale à la propriété</i> - <i>50 % de logements en accession libre</i> (angle rue Raymond et Marcel Glize-allée des Vignes) (modifié le 09 novembre 2012)	Commune