



Département des Landes
COMMUNE DE CAPBRETON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT LOCAL D'URBANISME



Version 5e modification : approuvé le 17/12/2014, applicable 22/12/2014

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA : ZONE DE CENTRE VILLE.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC : ZONE RESIDENTIELLE	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD : VILLAGE DE MARIOTTE.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE : ZONE A VOCATION MIXTE	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF ZONE D'HABITAT A DOMINANTE TOURISTIQUE	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG : ZONE D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS ...	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM : ZONE PORTUAIRE.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPE : ZONE DE PLAN D'EPANNELAGE FRONT DE MER – PORT.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT : ZONE DE CAMPING.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ : QUARTIER DES SABLES.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU _c : ZONE DE COMMERCES ET DE SERVICES À URBANISER	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU _h : QUARTIERS D'HABITATS A URBANISER	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A : ZONE AGRICOLE.....	70
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N : ZONE A PROTEGER	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH : ZONE DE QUARTIERS	78
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NN : ZONE « LOI LITTORAL »	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP : ZONE TYPE "PLAN PLAGE"	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS ZONE SYLVICOLE	86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT : ZONE DE CAMPING ET D'AIRE D'ACCUEIL	90
LEXIQUE	94

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de CAPBRETON.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Conformément à l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Article R 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

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

2) Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation ».

3) S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme « après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication ». En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme

contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements;
- le Droit de Prémption Urbain
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique
- les Projets d'Intérêt Général.

6) Les constructions à usage d'habitation, comprise dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

RAPPELS :

- L'édification des clôtures, autres qu'à usage agricole, est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones auxquelles s'appliquent les servitudes de protection des monuments historiques et dans les secteurs du plan local d'urbanisme repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines dites « U » correspondant au titre II du présent règlement.

Elles couvrent, non seulement le territoire déjà urbanisé, mais aussi les terrains équipés, ou en cours d'équipement.

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des zones à caractère naturel destinées à être urbanisées.

Ces zones disposent à leur périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chaque zone. Leur aménagement devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant les voiries, les réseaux et le projet de constructions ou dans le cadre d'opérations successives si une orientation d'aménagement a été établie pour la zone.

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement.

Les zones agricoles sont dites « zones A » et font l'objet du titre IV du présent règlement. Elles ont pour vocation d'accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Elles sont regroupées au titre V du présent règlement et comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit en raison de la présence d'exploitations forestières.

Chaque zone peut être divisée en secteurs, dans lesquels des règles particulières sont applicables (exemples UCa, UCb...).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au P.LU. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 — EXCEPTIONS AUX RÈGLES EDICTÉES PAR PRESENT REGLEMENT Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le

Permis de Construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 — OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, postes de relèvement, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectifs,
- certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, antennes, pylônes, silos, éoliennes, etc ..., dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles ^{ter} des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

ARTICLE 7 — EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies, ou toute autre affectation d'intérêt public sont figurés au document graphique par des hachures croisées et identifié par un numéro .La destination de l'emplacement réservé, sa superficie et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document graphique de zonage.

ARTICLE 8 — LES ESPACES BOISES CLASSES à conserver ou à créer (article L130-1 du code de l'urbanisme).

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une trame spécifique, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration), ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA : ZONE DE CENTRE VILLE

Zone dense de centre-ville, destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat, dans laquelle les bâtiments seront construits majoritairement en ordre continu, et conformément au « Plan Masse Directeur ».

Ce plan Masse Directeur définit les zones où peuvent être implantées les constructions, ainsi que leur hauteur maximum au faitage des toitures.

Les éléments de paysage, sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue du voisinage
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf aménagements paysagers dans la limite de plus ou moins 1,50 m par rapport au terrain naturel
- Les décharges et les dépôts de ferraille, de matériaux ou de véhicules
- La création et l'extension de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

UA 2.1 — Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol

- Si les parcelles d'origine ne sont pas, de par leur forme, propices à un découpage rationnel, l'autorisation de diviser en vue d'une construction pourra être refusée ou soumise au rattachement de parcelles limitrophes.
- Les constructions à usage commercial, artisanal, ou de bureaux ainsi que les installations classées liées à l'activité urbaine ne comportant pas de nuisances pour le voisinage sont autorisées, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances sonores indiqués au plan de zonage, à condition qu'elles respectent les normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il s'agit des habitations situées dans la bande de :
 - 10 mètres à partir du bord de la chaussée des allées marines
 - 10 mètres autour de la place St Nicolas
- Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés n'est autorisé que s'il fait l'objet d'un arrêté municipal dans les conditions de l'article R111-39 du Code de l'Urbanisme.
- Les commerces temporaires sont autorisés seulement aux emplacements prévus à cet effet par arrêté municipal.
- Les cuves de propane ou de fuel domestique à condition qu'elles soient installées dans une fosse, dans le respect des normes de sécurité en vigueur.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, bureau, restaurant, spectacles, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au-dessus de la cote 3 mètres NGF.

Pour les bâtiments ayant des commerces et/ou services en rez-de-chaussée, un accès privatif aux logements situés dans les étages devra être préservé.

UA 2.2 — Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements sociaux

25% de la surface de plancher des opérations, comprenant plus de 3 logements, devra être destinée à la production de logements sociaux.

UA 2.3 — Conditions relatives aux commerces et aux services

Afin de maintenir l'activité du centre-ville, les parties de rez-de-chaussée des immeubles ouvrant sur la rue du Général de Gaulle et la Place de l'Hôtel de Ville devront impérativement occupés par des surfaces destinées à des commerces ou des services, à l'exception des emprises réservés pour les accès aux étages inférieurs (parkings, caves) et supérieurs.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des caniveaux ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Les sorties de véhicules ne peuvent se faire à moins de 10 m de l'angle de 2 voies. L'entrée charretière du terrain devra avoir une largeur de 4 mètres. Les voies de circulations, hors rampes d'accès aux stationnements enterrés, auront une largeur minimum de 3,50 m pour une circulation à sens unique, et 5.50 m pour une circulation à double sens. Les rampes d'accès aux stationnements enterrés devront respecter les normes de construction en vigueur.

Le tracé des voies devra être cohérent avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

En cas d'impossibilité technique de réserver un emplacement pour conteneurs à ordures à l'entrée de voies en impasse, celles-ci devront avoir une boucle de retournement (dimensions minimum : 14 m de diamètre comportant une voirie circulaire de 3,50 m de chaussée, entourant un îlot central paysagé et planté, de 7 m de diamètre).

En cas d'accès direct d'un parking de stationnement enterrés à la voie publique, cette pente sera de 5% maximum dans les 5 premiers mètres à partir de cette voie publique.

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des maisons individuelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement.

Electricité : Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

Déchets : Toute opération de 3 logements et plus ou de commerce devra comporter un emplacement pour conteneurs et dont la configuration devra faire l'objet d'un accord préalable du SITCOM.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Selon le Plan Masse Directeur, excepté les terrains réservés pour créations d'espaces verts, tout terrain est réputé constructible s'il répond simultanément à toutes les caractéristiques demandées par les articles régissant la zone UA, notamment en matière d'accès, d'emprise au sol, de reculs, et de stationnement.

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

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. En dehors de la zone d'implantation à l'alignement impérative indiqué au plan masse directeur, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour la construction de piscines ;
- pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- pour l'extension de bâtiments existants, à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, qu'il y ait ou non changement de destination ou dans le cas de remodelage d'îlot ;
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...).

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

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. Toute construction doit être implantée en l'une au moins des limites séparatives latérales. En cas d'éloignement aux limites latérales, toute construction en superstructure doit être implantée à une distance au moins égale :

- a) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est supérieure à 6 m :
 - à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2 ...)
 - à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, dans tous les autres cas.
- b) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 6 m, cette distance, mesurée en tout point du bâtiment, ne pourra être inférieure à 4 m

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale :

- a) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est supérieure à 6 m :
 - à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2 ...)
 - à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, dans tous les autres cas.
- b) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 6 m, cette distance, mesurée en tout point du bâtiment, ne pourra être inférieure à 4 m.

Les saillies, telles que, débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions indiquée ci avant.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur ne devra dépasser 12 m à l'égout des toitures et 15 m au faîtage du bâtiment(5). Pour les bâtiments implantés sur une profondeur de 12 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est limitée conformément aux indications portées au Plan Masse Directeur.

Au delà de cette profondeur, les constructions ne pourront pas dépasser 3,50 m au faîtage du bâtiment. Les règles précitées s'appliquent uniformément à la totalité de chaque îlot.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante, en fonction du caractère du site, et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Garages :

a) En cas de construction de garages enterrés sous immeuble, ou sous dalle par rapport au terrain naturel :

- l'accès des véhicules à ces garages pourra donner lieu à l'aménagement d'une rampe en déblai, en un seul point du terrain, à condition que la rampe soit en retrait de 5m par rapport à l'alignement
- tout effet de butte ou de talus par compensation de volumes sera exclu, la construction devant s'adapter au terrain, et non l'inverse.

b) Tout aménagement de stationnement, de plus de deux emplacements, en rez-de-chaussée, sera traité comme un parking couvert, possédant, au maximum, deux accès en façade sur alignement, afin d'établir une circulation interne au parking.

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites. Pour les parcelles bordant la partie de la rue du Général de Gaulle, limitée à l'Est par le boulevard du Docteur Junqua et à l'ouest par la rue Jean-Baptiste Gabarra, les toitures de toutes opérations de construction, rénovation, extension ou construction neuve devront impérativement respecter les sens des faîtages et des pentes des toitures existantes.

Constructions présentant un intérêt patrimonial :

Les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme doivent être préservées ou restaurées à l'identique, en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures ...

Procédés et matériaux de construction :

Certaines constructions préfabriquées seront interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire, notamment certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton recevant en feuillure un remplissage en béton, soit avec des matériaux de récupération ou des matériaux périssables changeant de texture ou de couleur dans le temps.

Le bois, la maçonnerie enduite, la brique plate de remplissage, la tuile de type canal, sont les 4 caractéristiques de base de l'architecture landaise.

Sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture, la tuile de type romane de terre cuite, constituera l'élément dominant de la couverture.

Lorsqu'un bâtiment est recouvert de tuiles de Marseille, ce type de tuile devra être conservé lors de réfection/rénovation de toiture ou d'extension du bâti.

Couleurs :

La teinte des enduits et peinture des murs sera blanche ou rappellera les teintes des enduits traditionnels (ton « sable de pays », ton pierre, blanc crème...).

Clôtures :

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur de pourra dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou des lisses disjointes et ajourées en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie. Les clôtures occultes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation et Climatisation :

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement, y compris l'aire de manoeuvre, est d'environ 25 m², et 40 m² pour un poids lourd.

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

a. Nombre d'aires de Stationnement :

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

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1,5 place de véhicule et 1,5 place de vélo par logement.

De plus, pour les constructions à usages d'habitation de plus de 2 logements, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 5 stationnements nécessaires aux besoins de l'opération.

Conformément à l'article R421-3 du code de l'urbanisme, il est demandé une place de stationnement pour chaque logement social.

- **pour les constructions à usage :**

- **de bureaux et activités de services et de soins** : une place de véhicule et une place de vélo pour 20 m² de surface de plancher.

- **de commerces** : une place de véhicule et une place de vélo pour 25 m² de surface de vente, correspondant au minimum à 60 % de la surface de plancher.

- **d'industrie, d'artisanat ou ateliers** : une place de véhicule et une place de vélo pour 1 emploi.

Des places supplémentaires seront prévues pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules utilitaires fréquentant l'établissement.

- **pour les établissements hôteliers** : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.

- **pour les établissements hospitaliers** : une place véhicule par lit.

- **pour les restaurants** : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration du public.

- **pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs** : une place véhicule et deux places vélo pour 5 spectateurs.

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

b. Emplacement des aires de stationnements

En outre, pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, établissements hôteliers et immeubles comportant au moins cinq bureaux, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,

- soit en sous sol,

- soit en surface, à concurrence de 60% maximum des besoins totaux.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelle cause que ce soit, il sera fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit acquisition des places de parking correspondantes aux besoins dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

- soit concession à long terme de places de parking correspondantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

- soit versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement.

c. Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur terrains privés, hors obligations de maintien des plantations existantes ou de plantations à créer précisées au plan masse directeur, aucune obligation n'est imposée pour les espaces libres de toute construction.

Sur certaines voies existent des plantations d'alignement qu'il convient de conserver et protéger au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 3 à 13 du présent chapitre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC : ZONE RESIDENTIELLE

Cette zone concerne les secteurs résidentiels souvent très boisés et construits de maisons individuelles, de petits collectifs et de petits groupements d'habitations. Les services complémentaires à l'habitat sont autorisés à certaines conditions.

La zone UC couvre l'essentiel des zones urbanisées de la commune, elle se développe de part et d'autre du Boudigau, en couronnant très largement la zone du centre ville. Est également rattachée à cette zone, la pointe située entre le Bourret et la limite d'Hossegor. Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur UCa, un peu plus dense, cerne le centre ville, à l'est du Boudigau. Un ensemble bâti présentant des similitudes du bâti, à l'arrière du front de Port —Pêcherie Nord est également classé en secteur UCa.

- Le secteur UCb, se déploie au-delà.

- Le secteur UCc recouvre les anciens centres de vacances. Dans ce secteur, il est imposé une production de 60% de logements sociaux.

Un Espace Boisé Classé se trouve dans la zone. D'autres espaces boisés sont à conserver pour des motifs d'ordre esthétique et écologique et sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'Urbanisme.

La préservation du caractère dominant de cette zone de « *constructions en site boisé* » suppose aussi de limiter l'emprise au sol, la hauteur, favoriser le groupement des constructions en volumes resserrés laissant entre eux des espaces suffisants, favorables à la végétation, et excluant le développement connexe aux constructions d'espaces minéralisés pour stationnement de surface.

Dans ce but, l'étude de l'aménagement du foncier devra rechercher la meilleure application possible de l'ensemble du corps de règles dont les données de base seront :

- l'emprise au sol,
- le volume bâti défini par les hauteurs et les prospects,
- l'aménagement des stationnements.

Seront autorisées, en secteur de UCb, les rénovations, et reconstructions en cas de sinistre, de l'ensemble des constructions et installations existantes (situation acquise) à l'intérieur de la zone non aedificandi de 10m de part et d'autre du Boudigau et de 15 m de part et d'autre du Bouret (Cf. plan de zonage) et ce dès la date d'opposabilité aux tiers de la présente révision du PLU.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue du voisinage
- Les affouillements et les exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations du sol admises
- Les décharges et les dépôts de ferraille, de matériaux ou de véhicules
- La création et l'extension de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels et habitations légères de loisirs
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les constructions à usage industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, bureau, restaurant, spectacles, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au dessus de la cote 3 mètres NGF.

UC2.1 — Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol

- Les constructions à usage commercial, ou de bureaux ainsi que les installations classées liées à l'activité urbaine ne comportant pas de nuisances pour le voisinage sont autorisées, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Sous réserve du respect du Document d'Aménagement Commercial de MACS, la création de nouveaux commerces est autorisée si leur surface (de vente et de réserve) est inférieure à 600 m² en UCa et 300

m2 en UCb. Les commerces existants ont la possibilité d'augmenter leur surface de vente et de réserve jusqu'à 1000m², dans la limite de l'emprise bâtie existante, aucune extension ne sera autorisée.

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances sonores indiqués au plan de zonage, à condition qu'elles respectent les normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il s'agit des habitations situées, dans la bande de :

- 100 m de part et d'autre de la RD 133 (route de Capbreton à Angresse)
- 100 m de part et d'autre du sud de la RD 652 (l'avenue Jean Lartigau)
- 100 m de part et d'autre de l'extrême est la RD28, (l'avenue de Verdun)
- 30 m de part et d'autre du Boulevard des Cigales dans sa partie sud
- 30 m de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Foch
- 30 m de part et d'autre de l'avenue de Verdun dans partie est.
- 10 m de part et d'autre de l'avenue Georges Pompidou
- 10 m de part et d'autre de l'ouest de l'avenue de Lattre de Tassigny
- 10 m de part et d'autre de l'avenue de Biarritz
- 10 m de part et d'autre de la rue des Vignerons
- 10 m de part et d'autre de l'avenue Georges Clemenceau.
- 10 m de part et d'autre de la rue de Poge.
- 10 m de part et d'autre de l'avenue de Verdun dans sa partie ouest.

- Les cuves de propane ou de fuel domestique à condition qu'elles soient installées dans une fosse répondant aux normes en vigueur

Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés n'est autorisé que s'il fait l'objet d'un arrêté municipal dans les conditions de l'article R111-39 du Code de l'Urbanisme.

Les commerces temporaires sont autorisés seulement aux emplacements prévus à cet effet par arrêté municipal.

UC2.2 — Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements sociaux

Dans l'ensemble du secteur UC, 25% de la Surface plancher des opérations, comprenant plus de 3 logements, devra être destinée à la production de logements sociaux.

Dans le secteur UCc, 60% de la Surface plancher des opérations, devra être destinée à la production de logements sociaux

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

En outre, pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction, en dehors des panneaux d'agglomération, sera interdite sur la nouvelle voie de contournement, sur le Boulevard des Cigales, la R.D n°28, RD n°133, RD n°652.

Les sorties de véhicules ne peuvent se faire à moins de 10 m de l'angle de 2 voies. L'entrée charretière du terrain devra avoir une largeur de 4 mètres. Les voies de circulations, hors rampes d'accès aux stationnements enterrés, auront une largeur minimum de 3,50 m pour une circulation à sens unique, et 5.50 m pour une circulation à double sens. Les rampes d'accès aux stationnements enterrés devront respecter les normes de construction en vigueur.

Le tracé des voies devra être cohérent avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

En cas d'impossibilité technique de réserver un emplacement pour conteneurs à ordures à l'entrée de voies en impasse, celles-ci devront avoir une boucle de retournement (dimensions minimum : 14 m de diamètre comportant une voirie circulaire de 3,50 m de chaussée, entourant un îlot central paysagé et planté, de 7 m de diamètre).

En cas d'accès direct d'un parking de stationnement enterrés à la voie publique, cette pente sera de 5% maximum dans les 5 premiers mètres à partir de cette voie publique.

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des maisons individuelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement.

Electricité : Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

Déchets : Toute opération de 3 logements et plus ou de commerce devra comporter un emplacement pour conteneurs et dont la configuration devra faire l'objet d'un accord préalable du SITCOM.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- pour être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale
- pour poursuivre des alignements de façades existants à la date d'approbation du présent PLU.
- dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements définis sur le plan.
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...).

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

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

Limites latérales: toute construction peut être implantée :

- soit en limites latérales,
- soit en recul par rapport à l'une ou les deux limites latérales.
- lors de la présence d'une servitude privée d'accès en limite latérale, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum par rapport à cette limite.

En cas d'éloignement aux limites latérales, toute construction en superstructure doit être implantée à une

distance au moins égale :

- à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2) ;
- à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas.

Limites de fond: Il n'est pas possible de s'implanter sur les limites de fond, sauf pour les abris de jardin de moins de 9m² d'emprise au sol et de 2,50m de hauteur.

Toutefois, en limites latérales et en limites de fond :

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

D'autres implantations sont possibles :

Les piscines non couvertes pourront être implantées à une distance de 2,50 mètres de toutes limites séparatives.

En outre, dans le secteur UCb :

- 1- Un recul de 15 m est imposé le long du canal du Bourret sur une partie de la zone (se référer au plan de zonage).
- 2- pour les îlots de propriété limitrophes du Boudigau, un recul d'inconstructibilité de 10 m à partir de la berge s'applique.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à :

- à la hauteur de façade de la construction la plus haute, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2) ;
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas.

Toutefois, les saillies, telles que débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale, tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos et couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions indiquée ci-avant.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Un coefficient d'emprise au sol (ou C.E.S.) maximum est défini pour chacun des secteurs UCa, UCb et UCc.

Dans le respect des règles relatives à la zone et aux secteurs de zone UC, le CES défini ci-après, pourra être doublé pour des constructions publiques ou du logement social.

Chacun de ces coefficients est inversement proportionnel à la taille de la parcelle concernée, de façon à rendre possible la construction sur parcelles de taille modeste et à limiter le déboisement sur parcelles bien boisées.

En UC a, l'emprise au sol est limitée à : **E.S < 28 %**

En UC b, l'emprise au sol est limitée à : **E.S. < 20 %**

En UCc, l'emprise au sol est limitée à : **E.S. < 18 %**

Pour l'ensemble des secteurs : Un abri de jardin est autorisé par unité foncière, hors de l'emprise au sol autorisée, dans les conditions suivantes :

- emprise au sol < 10 m²
- hauteur < 3 m

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale autorisée:

Secteur UC a :

La hauteur totale des constructions est limitée à R+2, avec un maximum de 10 mètres. Dans le cas d'une

construction en limite latérale, la hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres sur une longueur de façade de 4 mètres minimum par rapport à cette limite.

Secteur UC b et UCc :

- Dans le secteur UCb, la hauteur totale des constructions est limitée à R+1, avec un maximum de 7,50 mètres. Pour les constructions à vocation mixte (habitation et activités tertiaires (service et commerce), la hauteur pourra être de 8 mètres maximum.
- Dans le secteur UCc, sur 20% de l'emprise au sol des constructions, la hauteur totale des constructions est limitée à R+2, avec un maximum de 9 mètres. Sur les 80% restant, la hauteur totale des constructions est limitée à R+1, avec un maximum de 7,50 mètres.

Dans le cas d'une construction en limite latérale, la hauteur totale des constructions est limitée à 3.50 mètres sur une longueur de façade de 4 mètres minimum par rapport à cette limite. (profondeur de 4 mètres par rapport à la limite latérale).

Les constructions pourront être divisées en plusieurs volumes. Dans ce cas, ces volumes seront jointifs et non alignés. Les règles de gabarits de façade s'appliquent alors à chaque volume pris individuellement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante, en fonction du caractère du site, et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Garages :

a) En cas de construction de garages enterrés sous immeuble, ou sous dalle par rapport au terrain naturel :

- l'accès des véhicules à ces garages pourra donner lieu à l'aménagement d'une rampe en déblai, en un seul point du terrain, à condition que la rampe soit en retrait de 5m par rapport à l'alignement
- tout effet de butte ou de talus par compensation de volumes sera exclu, la construction devant s'adapter au terrain, et non l'inverse.

b) Tout aménagement de stationnement, de plus de deux emplacements, en rez-de-chaussée, sera traité comme un parking couvert, possédant, au maximum, deux accès en façade sur alignement, afin d'établir une circulation interne au parking.

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites.

Constructions présentant un intérêt patrimonial :

Les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou restaurées à l'identique, en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures

Clôtures

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou des lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie. Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt : Pour les haies, clôtures et installations provisoires de

même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation et Climatisation :

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE UC 12 — STATIONNEMENT

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement, y compris l'aire de manoeuvre, est d'environ 25 m², et 40 m² pour un poids lourd.

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

a. Nombre d'aires de Stationnement :

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

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1,5 place de véhicule et 1,5 place de vélo par logement.

De plus, pour les constructions à usages d'habitation de plus de 2 logements, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 5 stationnements nécessaires aux besoins de l'opération.

Conformément à l'article R421-3 du code de l'urbanisme, il est demandé une place de stationnement pour chaque logement social.

- **pour les constructions à usage :**

- **de bureaux et activités de services et de soins** : une place de véhicule et une place de vélo pour 20 m² de surface de plancher.

- **de commerces** : une place de véhicule et une place de vélo pour 25 m² de surface de vente, correspondant au minimum à 60 % de la surface de plancher.

- **d'industrie, d'artisanat ou ateliers** : une place de véhicule et une place de vélo pour 1 emploi.

Des places supplémentaires seront prévues pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules utilitaires fréquentant l'établissement.

- **pour les établissements hôteliers** : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.

- **pour les établissements hospitaliers** : une place véhicule par lit.

- **pour les restaurants** : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration du public.

- **pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs** : une place véhicule et deux places vélo pour 5 spectateurs.

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

b. Emplacement des aires de stationnements

En outre, pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, établissements hôteliers et immeubles comportant au moins cinq bureaux, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,

- soit en sous sol,

- soit en surface, à concurrence de 60% maximum des besoins totaux.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelle cause que ce soit, il sera fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit acquisition des places de parking correspondantes aux besoins dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

- soit concession à long terme de places de parking correspondantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

- soit versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement.

c. Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement

de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La bande de recul sur l'alignement sera traitée en plantation.

Les haies libres non taillées seront recherchées. A cet effet, les projets de clôtures et de plantations devront s'inspirer des recommandations paysagères annexées au présent règlement.

Il sera réservé en partie arrière du terrain, un espace vert d'un seul tenant. Une dérogation à cette disposition motivée par la configuration du terrain (relief, exposition, décrochements de limites) et le boisement existant, pourra néanmoins être étudiée.

Cet espace vert, à usage d'agrément, végétalisé et arboré, sera d'une surface équivalente à (cf lexique)

- 30 % en UC a

- 40 % en UC b.

Ce pourcentage est à appliquer sur l'ensemble de la parcelle accueillant le projet de construction. Lors de division de terrain, le calcul des espaces verts doit se faire sur la parcelle après division.

Toutefois ces superficies pourront être diminuées pour satisfaire aux obligations d'accessibilité et de stationnement admises ou imposées par le règlement.

Il sera libre de tout stationnement, imperméabilisation du sol, ou construction, notamment saillies d'ouvrages en sous sol ou piscine couverte, à l'exception des bassins des piscines (margelle comprise) non couvertes. A l'intérieur de l'espace réservé à la plantation, toute surface de 100 m² devra comporter au moins un sujet parmi les essences suivantes : pin maritime (*Pinus pinaster*), chêne liège (*Quercus suber*), chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*), cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*).

Un Espace Boisé Classé est identifié sur la plan de zonage au sud de la zone UCb, autour de la zone UCc Ces terrains sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Des espaces boisés à conserver sont également identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'urbanisme. Y sont admis les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations autorisées dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 30% de l'emprise existante La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite. Dans ces espaces, toute modification du couvert végétal est soumise à déclaration sur l'appui d'une étude paysagère démontrant la préservation du couvert végétal.

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liege, chene pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence. Sur certaines voies existent des plantations d'alignement qu'il convient de conserver et protéger au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, notamment :

- Avenue de Lattre de Tassigny,
- Avenue Georges Pompidou,
- Avenue des Cigales,
- Avenue du Château d'eau.

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD : VILLAGE DE MARIOTTE

Cette zone résidentielle, dite « le Village de Mariotte », à caractère pavillonnaire mixte d'habitats individuels indépendants ou groupés se situe au nord de la commune, à l'ouest de la zone d'activités. Elle fait l'objet d'un schéma d'organisation figurant au dossier des orientations d'aménagement.

Cette zone comprend deux secteurs UDa et UDb, où s'appliquent des règles spécifiques, le secteur UDa correspondant à un programme immobilier partiellement réalisé, le secteur UDb restant à aménager.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue du voisinage
- Les affouillements et les exhaussements des sols non liés à des occupations et utilisations du sol admises
- Les décharges et les dépôts de ferraille, de matériaux ou de véhicules
- La création et l'extension de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels et habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les constructions de mêmes types destinées à l'exercice d'une profession libérale, ainsi qu'à des bureaux commerciaux à condition qu'ils ne nécessitent pas de stockage de marchandises.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Toute opération de construction ou d'aménagement doit respecter le tracé de voirie et les principes d'accès représentés dans l'orientation d'aménagement. Seules sont admises de légères variations de détail ne remettant pas en cause le principe général du dit schéma (positionnement des accès particuliers, traitement des surfaces...).

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes

Eau : Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

Electricité : Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

Déchets : Toute opération de 3 logements et plus devra comporter un emplacement pour conteneurs et dont la configuration devra faire l'objet d'un accord préalable du SITCOM.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de :

- 5 mètres de la RD n°133
- 5 mètres des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations autres sont possibles :

- dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements définis sur le plan.
- pour les piscines, à l'exclusion de tout bâtiment (locaux techniques, vestiaires, pool house...).

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

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite latérale,
- soit à une distance minimale égale à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point de la construction, avant-toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles pour les abris de jardins de moins de 10 m² d'emprise au sol et 2,5 mètres de hauteur et pour les piscines, à l'exclusion de tout bâtiment (locaux techniques, vestiaires, pool house...)

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

La distance entre bâtiments, étant égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, ne peut être inférieure à 4 m.

Des implantations autres sont possibles pour les piscines, à l'exclusion de tout bâtiment (locaux techniques, pool house...)

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Un coefficient d'emprise au sol (ou C.E.S.) maximum est défini pour la zone : l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

Dans le respect des règles relatives à la zone, le CES défini ci-après, pourra être doublé pour des constructions publiques ou du logement social.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout, et 9 mètres au faitage

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

Plus particulièrement, en secteur UDa, les constructions en groupe doivent être conçues de façon à compléter de manière harmonieuse la trame bâtie existante ainsi que représenté sur l'orientation

d'aménagement visée à l'article UD2.

Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites.

Clôtures

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou de lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie.

Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)

L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière
- soit en retrait d'au moins 0,50m et de 3m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Pour les haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des chaussées des voies ouvertes à la circulation publique, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

Le nombre de places de stationnement exigé est de 1,5 place véhicule et 1,5 place vélo par logement. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en secteur UDa, il y a lieu de tenir compte du nombre de places déjà aménagées, telles qu'elles figurent dans l'orientation d'aménagement visée à l'article UD2.

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences (pin maritime, chêne liege, chène pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération, dans le respect de l'orientation d'aménagement visée à l'article UD2. Seules sont admises de légères variations de détail, ne remettant pas en cause le principe général du dit schéma (disposition des plantations, traitement des surfaces...).

Les plantations seront choisies parmi les essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE : ZONE A VOCATION MIXTE

Cette zone est un secteur à vocation mixte. Elle a vocation principalement, à accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités de services.

La zone UE se situe entre la zone artisanale, la future zone de commerces et de services d'intérêt communautaire et un quartier résidentiel.

La localisation de cette zone suppose aussi de limiter l'emprise au sol, la hauteur, favoriser le groupement des constructions en volumes resserrés laissant entre eux des espaces suffisants, favorables à la végétation, et excluant le développement connexe aux constructions d'espaces minéralisés pour stationnement de surface.

Dans ce but, l'étude de l'aménagement du foncier devra rechercher la meilleure application possible de l'ensemble du corps de règles dont les données de base seront :

- l'emprise au sol,
- le volume bâti défini par les hauteurs et les prospects,
- l'aménagement des stationnements.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue du voisinage
- Les affouillements et les exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations du sol admises
- Les décharges et les dépôts de ferraille, de matériaux ou de véhicules
- La création et l'extension de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels et habitations légères de loisirs
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les constructions à usage commercial, industriel, artisanale et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de service, bureau, restaurant, le niveau de plancher bas sera au dessus de la cote 3 mètres NGF.

UC2.1 — Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol

- Les constructions à usage de services ou de bureaux sont autorisées, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés n'est autorisé que s'il fait l'objet d'un arrêté municipal dans les conditions de l'article R111-39 du Code de l'Urbanisme.

Les commerces temporaires sont autorisés seulement aux emplacements prévus à cet effet par arrêté municipal.

UE2.2 — Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements sociaux

25% de la Surface plancher des opérations, comprenant plus de 3 logements, devra être destinée à la production de logements sociaux.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie

existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

En outre, pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction, en dehors des panneaux d'agglomération, sera interdite sur la nouvelle voie de contournement, sur le Boulevard des Cigales, la R.D n°28, RD n°133, RD n°652.

Les sorties de véhicules ne peuvent se faire à moins de 10 m de l'angle de 2 voies. L'entrée charretière du terrain devra avoir une largeur de 4 mètres. Les voies de circulations, hors rampes d'accès aux stationnements enterrés, auront une largeur minimum de 3,50 m pour une circulation à sens unique, et 5.50 m pour une circulation à double sens. Les rampes d'accès aux stationnements enterrés devront respecter les normes de construction en vigueur.

Le tracé des voies devra être cohérent avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

En cas d'impossibilité technique de réserver un emplacement pour conteneurs à ordures à l'entrée de voies en impasse, celles-ci devront avoir une boucle de retournement (dimensions minimum : 14 m de diamètre comportant une voirie circulaire de 3,50 m de chaussée, entourant un îlot central paysagé et planté, de 7 m de diamètre).

En cas d'accès direct d'un parking de stationnement enterrés à la voie publique, cette pente sera de 5% maximum dans les 5 premiers mètres à partir de cette voie publique.

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des maisons individuelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement.

Electricité : Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

Déchets : Toute opération de 3 logements et plus ou de commerce devra comporter un emplacement pour conteneurs et dont la configuration devra faire l'objet d'un accord préalable du SITCOM.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Des implantations autres sont possibles :

- pour être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale
- pour poursuivre des alignements de façades existants à la date d'approbation du présent PLU.
- dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements définis sur le plan.
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...).

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

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

Limites latérales: toute construction peut être implantée :

- soit en limites latérales,
- soit en recul par rapport à l'une ou les deux limites latérales.

En cas d'éloignement aux limites latérales, toute construction en superstructure doit être implantée à une distance au moins égale :

- à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2) ;
- à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas.

D'autres implantations sont possibles :

Les piscines non couvertes pourront être implantées à une distance de 2,50 mètres de toutes limites séparatives.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale :

a) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est supérieure à 7,50 m :

- à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2 ...) ;
- à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, dans tous les autres cas.

b) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 7,50 m, cette distance, mesurée en tout point du bâtiment, ne pourra être inférieure à 4 m.

Les saillies, telles que, débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert, peuvent être autorisées dans la bande de recul d'implantation entre constructions indiquée ci avant.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Un coefficient d'emprise au sol (ou C.E.S.) maximum est défini pour la zone : l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 24 % de la superficie du terrain.

Dans le respect des règles relatives à la zone, le CES défini ci-après, pourra être doublé pour des constructions publiques ou du logement social.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+2, avec un maximum de 10 mètres.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone est limitée à R+1, avec un maximum de 8 mètres.

Au vu de la topographie accidentée de la zone, la hauteur maximum autorisée s'appréciera sur les 75%

de l'emprise au sol de la construction, les 25% restant pourront faire l'objet d'un aménagement de la règle sans création de niveau supplémentaire.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante, en fonction du caractère du site, et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Façades : Les enseignes devront être apposées sur la façade. Les enseignes apposées à plat sur un mur ou parallèlement à un mur ne doivent pas dépasser les limites de ce mur ni constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0,25 mètre

Garages :

a) En cas de construction de garages enterrés sous immeuble, ou sous dalle par rapport au terrain naturel :

- l'accès des véhicules à ces garages pourra donner lieu à l'aménagement d'une rampe en déblai, en un seul point du terrain, à condition que la rampe soit en retrait de 5m par rapport à l'alignement
- tout effet de butte ou de talus par compensation de volumes sera exclu, la construction devant s'adapter au terrain, et non l'inverse.

b) Tout aménagement de stationnement, de plus de deux emplacements, en rez-de-chaussée, sera traité comme un parking couvert, possédant, au maximum, deux accès en façade sur alignement, afin d'établir une circulation interne au parking.

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 30% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites.

Clôtures

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou de lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie.

Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)

Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt : Pour les haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation et Climatisation :

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE UE 12 — STATIONNEMENT

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement, y compris l'aire de manoeuvre, est d'environ 25 m², et 40 m² pour un poids lourd.

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

a. Nombre d'aires de Stationnement :

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

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1,5 place de véhicule et 1,5 place de vélo par logement.

De plus, pour les constructions à usages d'habitation de plus de 2 logements, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 5 stationnements nécessaires aux besoins de l'opération.

Conformément à l'article R421-3 du code de l'urbanisme, il est demandé une place de stationnement pour chaque logement social.

- pour les constructions à usage :

- de bureaux et activités de services et de soins : une place de véhicule et une place de vélo pour 20 m² de surface de plancher.

- de commerces : une place de véhicule et une place de vélo pour 25 m² de surface de vente, correspondant au minimum à 60 % de la surface de plancher.

- d'industrie, d'artisanat ou ateliers : une place de véhicule et une place de vélo pour 1 emploi.

Des places supplémentaires seront prévues pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules utilitaires fréquentant l'établissement.

- pour les établissements hôteliers : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.

- pour les établissements hospitaliers : une place véhicule par lit.

- pour les restaurants : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration du public.

- pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs : une place véhicule et deux places vélo pour 5 spectateurs.

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

b. Emplacement des aires de stationnements

En outre, pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, établissements hôteliers et immeubles comportant au moins cinq bureaux, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,

- soit en sous sol,

- soit en surface, à concurrence de 60% maximum des besoins totaux.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelle cause que ce soit, il sera fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit acquisition des places de parking correspondantes aux besoins dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

- soit concession à long terme de places de parking correspondantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

- soit versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement.

c. Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La bande de recul sur l'alignement sera traitée en plantation.

Les haies libres non taillées seront recherchées. A cet effet, les projets de clôtures et de plantations devront s'inspirer des recommandations paysagères annexées au présent règlement.

La préservation des arbres présents sur la zone sera recherchée.

Il sera maintenu, des espaces verts représentant 40% du terrain d'assiette de l'opération.

Ce pourcentage est à appliquer sur l'ensemble de la parcelle accueillant le projet de construction. Lors de division de terrain, le calcul des espaces verts doit se faire sur la parcelle après division.

Il sera libre de tout stationnement, imperméabilisation du sol, ou construction, notamment saillies d'ouvrages en sous sol ou piscine couverte, à l'exception des bassins des piscines (margelle comprise)

non couvertes. A l'intérieur de l'espace réservé à la plantation, toute surface de 100 m² devra comporter au moins un sujet parmi les essences suivantes : pin maritime (*Pinus pinaster*), chêne liège (*Quercus suber*), chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*), cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*).

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liège, chêne pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF ZONE D'HABITAT A DOMINANTE TOURISTIQUE

La zone UF correspond aux quartiers mixtes (habitat, bureaux, services, commerces) du front de mer nord (quartier Notre Dame) et du front de port est (quartier de la Pêche). Ces quartiers (qui correspondent à des ZAC achevées ou, pour l'ancien bowling à une ZAC en cours d'achèvement) sont des quartiers urbanisés selon des volumes caractéristiques des urbanisations touristiques des années 1970 : constructions denses allant jusqu'à des hauteurs de 4 étages, et privilégiant les décrochements de volumes et de hauteurs, en particulier sur le quartier Notre Dame.

Les dispositions réglementaires tendront à encadrer l'évolution de ces zones afin de les protéger d'un développement anarchique

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue du voisinage
- Les affouillements et les exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations du sol admises
- Les décharges et les dépôts de ferraille, de matériaux ou de véhicules
- La création et l'extension de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les constructions à usage industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière

Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés sauf exception à déterminer par arrêté municipal dans les conditions de l'article R111-39 du Code de l'Urbanisme.

Les commerces temporaires sont autorisés seulement aux emplacements prévus à cet effet par arrêté municipal.

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

Les changements de destinations des constructions existantes, sous réserve de ne pas entraîner de contraintes et nuisances pour le voisinage.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, bureau, restaurant, spectacles, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au dessus de la cote 3 mètres NGF.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur

le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

Electricité : Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

Déchets : Toute opération de 3 logements et plus ou de commerce devra comporter un emplacement pour conteneurs et dont la configuration devra faire l'objet d'un accord préalable du SITCOM.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toute construction peut être implantée sur alignement ou en retrait.

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

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

Toute construction peut être implantée :

- soit en limite latérale,
- soit en recul de 4 m par rapport à l'une ou les deux limites latérales.

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

Les constructions les unes par rapport aux autres devront respecter un espace minimum de 4 m.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune nouvelle emprise au sol n'est autorisée, sauf pour la fermeture des espaces déjà couverts par des balcons.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante, en fonction du caractère du site, et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Garages :

a) En cas de construction de garages enterrés sous immeuble, ou sous dalle par rapport au terrain naturel :

- l'accès des véhicules à ces garages pourra donner lieu à l'aménagement d'une rampe en déblai, en un seul point du terrain, à condition que la rampe soit en retrait de 5m par rapport à l'alignement
- tout effet de butte ou de talus par compensation de volumes sera exclu, la construction devant s'adapter au terrain, et non l'inverse.

b) Tout aménagement de stationnement, de plus de deux emplacements, en rez-de-chaussée, sera traité comme un parking couvert, possédant, au maximum, deux accès en façade sur alignement, afin d'établir une circulation interne au parking.

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles sont autorisés.

Les toitures terrasses seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre

architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites.

Couleurs :

La teinte des enduits et peinture des murs sera blanche ou rappellera les teintes des enduits traditionnels (ton « sable de pays », ton pierre, blanc crème...).

Clôture :

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou de lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie.

Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)

L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière
- soit en retrait d'au moins 0,50m et de 3m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation et Climatisation :

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

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

- **pour les constructions à usage d'habitation:** une place de stationnement par tranche ou fraction de tranche de 50m² crée de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1,5 place voiture et 1,5 place vélo par logement.

Conformément à l'article R421-3 du code de l'urbanisme, il est demandé une place de stationnement pour chaque logement social.

- **pour les constructions à usage de bureaux et activités de services et de soins :** une place pour 20 m² crée de surface de plancher

- **pour les constructions à usages de commerces :** une place pour 25 m² de surface de vente, correspondant au minimum à 60 % de la surface de plancher de la construction.

- **pour les établissements hôteliers :** une place de stationnement par chambre

- **pour les restaurant :** une place par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration du public.

- **pour les zones de loisirs :** une place pour 3 personnes.

En outre, pour les constructions à usage d'habitation collective, établissements hôteliers et immeubles comportant au moins cinq bureaux, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous sol,
- soit en surface, à concurrence de 60% maximum des besoins totaux.

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liège, chene pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence

ARTICLE UF 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG : ZONE D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS

La zone UG est une zone réservée aux activités sportives, scolaires, et aux activités d'accompagnement.

Elle occupe un secteur situé immédiatement au nord du port, un à l'est du port et un au centre, en limite de zone urbanisée, contre la future déviation.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et les exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations du sol admises
- Les décharges et les dépôts de ferraille, de matériaux ou de véhicules
- La création et l'extension de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels et habitations légères de loisirs
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les constructions à usage industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone.

La reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants, y compris ceux qui ne correspondent pas au caractère de la zone, ainsi que leur agrandissement dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante.

Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés n'est autorisé que s'il fait l'objet d'un arrêté municipal dans les conditions de l'article R111-39 du Code de l'Urbanisme.

Les commerces temporaires sont autorisés seulement aux emplacements prévus à cet effet par arrêté municipal.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de service, bureau, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au-dessus de la cote 3 mètres NGF.

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Les accès privés devront avoir une largeur d'emprise d'au moins 6 mètres.

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité

quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle. Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales. L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

Electricité : Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UG5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou retrait de l'alignement existant ou à créer.

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

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

Toute construction peut être implantée soit sur en limite séparative(3), soit en retrait, avec un minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout des toitures, avec un minimum de 4 mètres.

Les saillies, telles que, débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions indiquée ci avant.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à :

- 10 mètres au faitage des bâtiments,
- 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites.

Garages :

a) En cas de construction de garages enterrés sous immeuble, ou sous dalle par rapport au terrain naturel :

- l'accès des véhicules à ces garages pourra donner lieu à l'aménagement d'une rampe en déblai, en un

seul point du terrain, à condition que la rampe soit en retrait de 5m par rapport à l'alignement

- tout effet de butte ou de talus par compensation de volumes sera exclu, la construction devant s'adapter au terrain, et non l'inverse.

b) Tout aménagement de stationnement, de plus de deux emplacements, en rez-de-chaussée, sera traité comme un parking couvert, possédant, au maximum, deux accès en façade sur alignement, afin d'établir une circulation interne au parking.

Clôtures :

Ils devront être le plus simple possible et feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou de lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie.

Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)

L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière

- soit en retrait d'au moins 0,50m et de 3m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation et Climatisation :

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement, y compris l'aire de manoeuvre, est d'environ 25 m², et 40 m² pour un poids lourd. Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

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

- **pour les constructions à usage :**

- **pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs :** une place de stationnement et 2 places vélo pour 5 spectateurs.

- **pour les zones de loisirs :** une place de stationnement et 2 places vélos pour 3 spectateurs.

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

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelle cause que ce soit, il sera fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit acquisition des places de parking correspondantes aux besoins dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

- soit concession à long terme de places de parking correspondantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

- soit versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liege, chene pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

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

Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations : arbres, pelouses, fleurs. Tous les espaces libres : parkings, aires de jeux, circulations, devront être aménagés. Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un sujet pour 200 m² à l'aide d'arbres d'essences locales.

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE UG 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Cette zone est destinée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales. Elle se situe au nord-est de la commune.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les décharges, les dépôts de ferraille, ou de véhicules ou toute accumulation de déchets et résidus
- La création et l'extension de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels et les habitations légères de loisirs
- Les logements
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les affouillements et les exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations du sol admises
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les dépôts de matériel ou de matériaux stockés à l'extérieur des bâtiments à condition qu'ils soient masqués par un écran d'arbres ou d'arbustes.

Les cuves de propane ou de fuel domestique à condition qu'elles soient installées dans une fosse, dans le respect des normes de sécurité en vigueur. En cas d'impossibilité technique de réaliser la fosse, elles seront entourées d'une haie vive de façon à ne pas être exposées aux vues des passants et des voisins.

Sont également admises les aires de jeu et de sport si elles sont liées à des entreprises spécialisées dans ces domaines.

Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés n'est autorisé que s'il fait l'objet d'un arrêté municipal dans les conditions de l'article R111-39 du Code de l'Urbanisme.

Les commerces temporaires sont autorisés seulement aux emplacements prévus à cet effet par arrêté municipal.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ouverte au public dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et les moyens d'approche permettant la lutte efficace contre l'incendie.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 50 m d'un carrefour.

Les sorties de véhicules ne peuvent se faire à moins de 20 m de l'angle de 2 voies. Les carrefours doivent permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements doivent être étudiés de manière à permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique doivent être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

La constitution de la chaussée doit permettre le trafic des véhicules lourds par tout temps. Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront

être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur et contrôlé par la collectivité.

Electricité: Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

Déchets : Une aire de stockage des conteneurs adaptée aux besoins sera prévue sur la parcelle.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si les parcelles d'origine ne sont pas, de par leur forme, propices à un découpage rationnel, l'autorisation de diviser en vue d'une construction peut être soumise au rattachement de parcelles limitrophes.

Tout projet d'opération d'ensemble à caractère industriel ou artisanal doit être présenté sur la totalité de l'îlot de propriété du pétitionnaire avec mention des propriétaires voisins.

Ce projet initial pourra être réalisé par tranches.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer(2). Ce retrait est porté à 25 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

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

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de cette limite de 4 mètres.

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

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux bâtiments, avec un minimum de 3 mètres.

Les saillies, telles que, débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions indiquée ci avant.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**Garages**

a) En cas de construction de garages enterrés sous immeuble, ou sous dalle par rapport au terrain naturel :

- l'accès des véhicules à ces garages pourra donner lieu à l'aménagement d'une rampe en déblai, en un seul point du terrain, à condition que la rampe soit en retrait de 5m par rapport à l'alignement
- tout effet de butte ou de talus par compensation de volumes sera exclu, la construction devant s'adapter au terrain, et non l'inverse.

b) Tout aménagement de stationnement, de plus de deux emplacements, en rez-de-chaussée, sera traité comme un parking couvert, possédant, au maximum, deux accès en façade sur alignement, afin d'établir une circulation interne au parking.

Clôture :

Ils devront être le plus simple possible et feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou des lisses disjointes et ajourées en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie. Les clôtures occultes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...)

L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière
- soit en retrait d'au moins 0,5m et de 3 m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation et Climatisation :

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE UI 12 — STATIONNEMENT

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement, y compris l'aire de manoeuvre, est d'environ 25 m², et 40 m² pour un poids lourd. Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5 m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

a. Nombre d'aires de stationnement

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

- pour les constructions à usage :

-de bureaux et activités de services et de soins : une place véhicule et une place vélo pour 20 m² de surface de plancher.

-de commerces : une place véhicule et une place vélo pour 25 m² de surface de vente, correspondant au minimum à 60 % de la surface de plancher.

- d'industrie, d'artisanat ou ateliers : une place véhicule et une place vélo pour 1 emploi

Des places supplémentaires seront prévues pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules utilitaires fréquentant l'établissement.

-pour les restaurants : une place véhicule et une place vélo par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration du public.

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

b. Emplacement des aires de stationnement

En outre, pour les constructions d'immeubles comportant au moins cinq bureaux, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous sol,
- soit en surface, à concurrence de 60% maximum des besoins totaux.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelle cause que ce soit, il sera fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit acquisition des places de parking correspondantes aux besoins dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit concession à long terme de places de parking correspondantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement.

c. Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liege, chene pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération. Un plan d'aménagement des espaces libres sera obligatoirement joint au permis de construire et comportera des écrans végétaux.

Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un sujet pour 200 m² à l'aide d'arbres d'essences locales. Les voies de desserte devront être plantées d'arbres d'alignement choisis parmi les essences familières des paysages alentours. Les aires de dépôt de matériel seront masquées à l'aide d'une haie vive plantée selon les principes préconisés dans les recommandations paysagères jointes en annexe du présent règlement.

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM : ZONE PORTUAIRE

Cette zone couvre le secteur du port de pêche et de plaisance, ainsi que ces installations techniques. Elle est destinée à des constructions nécessaires à la fonction portuaire, aux activités économiques liées à l'ensemble des activités portuaires, des activités de tourisme, de loisirs nautiques, et de pêche, aux commerces et aux services, aux travaux d'aménagement et d'entretien liés au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les décharges et les dépôts de ferraille, de matériaux ou de véhicules
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les affouillements et les exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations du sol admises
- La création et l'extension de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels et habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les activités économiques, les commerces, services, les activités de tourisme et de loisirs sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la vocation portuaire du site.

Pour toutes constructions à usage de commerce, de service, bureau, restaurant, spectacles, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au-dessus de la cote 3 mètres NGF.

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE UM 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Electricité : Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

Déchets : Une aire de stockage des conteneurs adaptée aux besoins sera prévue sur chaque parcelle

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

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

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

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance minimum de celle-ci au moins égale à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée lorsque des impératifs techniques l'imposeront pour le bon fonctionnement du port de pêche et de plaisance.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Garages :

a) En cas de construction de garages enterrés sous immeuble, ou sous dalle par rapport au terrain naturel :

- l'accès des véhicules à ces garages pourra donner lieu à l'aménagement d'une rampe en déblai, en un seul point du terrain, à condition que la rampe soit en retrait de 5m par rapport à l'alignement

- tout effet de butte ou de talus par compensation de volumes sera exclu, la construction devant s'adapter au terrain, et non l'inverse.

b) Tout aménagement de stationnement, de plus de deux emplacements, en rez-de-chaussée, sera traité comme un parking couvert, possédant, au maximum, deux accès en façade sur alignement, afin d'établir une circulation interne au parking.

Clôtures

Ils devront être le plus simple possible et feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur de pourra dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou des lisses disjointes et ajourées en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie. Les clôtures occultes type écran sont interdites (les panneaux de bois

préfabriqués, murs, etc...)

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

ARTICLE UM 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liege, chene pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

ARTICLE UM 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPE : ZONE DE PLAN D'EPANNELAGE FRONT DE MER – PORT

Zone de proximité du front de mer et du front de port, destinée principalement à l'habitat, aux services et aux activités complémentaires à l'habitat.

Cette zone comprend 3 secteurs définis au plan de zonage :

- le secteur UPEa : secteur le plus dense situé immédiatement en front de mer / front de port
- le secteur UPEb, en arrière du front de mer, correspondant aux îlots délimités à l'ouest par la rue de Madrid, et à l'est par les rues de Québec et Desjobert.
- le secteur UPEc couvrant le reste de la zone.

Pour ces secteurs de la zone UPE, le plan de zonage est complété des « plans d'îlot » auxquels il conviendra de se référer. Sur ces derniers, sont précisées, pour chaque parcelle, les contraintes d'urbanisme à respecter : l'emprise au sol maximale autorisée, le volume enveloppe des hauteurs, les espaces libres plantés à respecter, les reculs et implantations à respecter.

Seront autorisées les rénovations et reconstructions en cas de sinistre de l'ensemble des constructions et installations existantes (situation acquise).

L'objectif poursuivi dans ces secteurs est :

- de favoriser une restructuration « spontanée » du quartier, permettant une optimisation du bâti tout en conservant des espaces verts de qualité ;
- d'obtenir une harmonie générale du bâti en ayant une densification plus forte en front de mer / front de port, ainsi qu'un caractère urbain sur les axes structurants ;
- de régler, au fur et à mesure de la restructuration spontanée, les difficultés de stationnement aux abords des zones attractives (port, front de mer) ;
- de régler le problème du stationnement en donnant aux voies un caractère de « coulées vertes ».

Les éléments de paysage, sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en l'application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE UPE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue du voisinage
- Les affouillements et les exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations du sol admises, sauf pour une partie de l'îlot Ufm-b (conformément aux dispositions du plan d'épannelage pour la poursuite du parc de stationnement souterrain)
- Les décharges et les dépôts de ferraille, de matériaux ou de véhicules
- La création et l'extension de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les constructions à usage industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière
- Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés sauf exception à déterminer par arrêté municipal dans les conditions de l'article R111-39 du Code de l'Urbanisme
- Les commerces temporaires sauf aux emplacements prévus à cet effet par arrêté municipal.

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

UPE 2.1 — Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol

Les constructions à usage commercial, artisanal, ou de bureaux ainsi que les installations classées liées à l'activité urbaine ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage sont autorisées, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances sonores indiqués au plan de zonage, à condition qu'elles respectent les normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il s'agit des habitations situées, hors agglomération, dans la bande de :

- 10 mètres à partir du bord de l'Avenue Georges Pompidou
- 10 m à partir du bord de l'avenue François Mitterrand.
- 10 m de part et d'autre de l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny.

Les cuves de propane ou de fuel domestique à condition qu'elles soient installées dans une fosse, dans le respect des normes de sécurité en vigueur.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, bureau, restaurant, spectacles, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au dessus de la cote 3 mètres NGF.

UPE 2.2 — Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements sociaux

Dans la zone UPEc, 25% de la surface de plancher des opérations, comprenant plus de 3 logements, devra être destinée à la production de logements sociaux.

ARTICLE UPE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Les sorties de véhicules ne peuvent se faire à moins de 10 m de l'angle de 2 voies. . L'entrée charretière du terrain devra avoir une largeur de 4 mètres. Les voies de circulations, hors rampes d'accès aux stationnements enterrés, auront une largeur minimum de 3,50 m pour une circulation à sens unique, et 5.50 m pour une circulation à double sens. Les rampes d'accès aux stationnements enterrés devront respecter les normes de construction en vigueur.

Le tracé des voies devra être cohérent avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

En cas d'impossibilité technique de réserver un emplacement pour conteneurs à ordures à l'entrée de voies en impasse, celles-ci devront avoir une boucle de retournement (dimensions minimum : 14 m de diamètre comportant une voirie circulaire de 3,50 m de chaussée, entourant un îlot central paysagé et planté, de 7 m de diamètre).

En cas d'accès direct d'un parking de stationnement enterré à la voie publique, cette pente sera de 5% maximum dans les 5 premiers mètres à partir de cette voie publique.

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE UPE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

Electricité : Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

Déchets : Toute opération de 3 logements et plus ou de commerce devra comporter un emplacement pour conteneurs et dont la configuration devra faire l'objet d'un accord préalable du SITCOM.

ARTICLE UPE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Selon les plans d'épannelage, tout terrain est réputé constructible s'il répond simultanément à toutes les caractéristiques demandées par les articles 3 à 12 du présent règlement.

ARTICLE UPE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. Selon indications précisées sur les plans d'épannelage annexés, les constructions devront être implantées à l'intérieur d'une bande constructible définie par le plan d'épannelage, comprise entre :

- un recul sur alignement
- et une zone non aedificandi en coeur d'îlot.

Le recul sur alignement sera de 5 m minimum, à l'intérieur duquel aucune construction en superstructure ne sera admise.

Des saillies sur ce recul pourront être autorisées pour des balcons à partir du 1^{er} étage sur rez de chaussée. Cette saillie sera au maximum de 1,50 m.

Dans certains cas précisés sur le plan d'épannelage, l'implantation sur le recul sera impérative.

Sur les boulevards Pompidou et Mitterrand, le recul de 5 m pourra être utilisé à rez-de-chaussée par des terrasses de restaurants, cafés, ou commerces.

Ces espaces pourront être couverts, la clôture éventuelle de ces espaces devra être réalisée en matériau léger et transparent.

La zone non aedificandi en coeur d'îlot sera conforme aux dispositions du plan d'épannelage.

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

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

Sauf indication spécifique portée au plan d'épannelage, l'implantation peut se faire en l'une ou les deux limites séparatives, ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'éloignement aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :

- à sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m si la façade comporte des baies à partir du niveau du R+1 ;
- la moitié de sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas.

Lorsque que le terrain est frappé par une zone non aedificandi par le plan d'épannelage, le recul de 4 mètre par rapport à la limite séparative doit être respecté.

Constructions en infrastructure :

Les éloignements aux limites ne sont pas applicables aux saillies sur sous sols pour stationnement, celles-ci devant néanmoins être implantées à l'intérieur de la bande constructible.

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

Pour une partie de l'îlot Ufm-b, conformément aux dispositions du plan d'épannelage, l'implantation peut se faire en limite séparative ou en retrait. Dans ce dernier cas et si la façade comporte des ouvertures, l'éloignement sera au moins égal à la moitié de sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment avec un minimum de 7,50 mètres pour la façade Est.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à :

- à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, si la

façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2 ...);

- à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, dans tous les autres cas.

Les saillies, telles que débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale, tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos et couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions indiquée ci-avant.

ARTICLE UPE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le pourcentage de la surface parcellaire indiquée au plan d'épannelage. En cas de découpage foncier, l'emprise au sol sera calculée sur la base de la superficie de la parcelle existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Les parkings en sous-sol dont la saillie en hauteur ne dépasse pas 0,60 m du sol naturel ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol.

Pour une partie de l'îlot Ufm-b, conformément aux dispositions du plan d'épannelage, le stationnement souterrain n'est pas pris dans le calcul de l'emprise au sol quelque soit l'importance de sa saillie à la condition qu'il soit réalisé au même niveau que le parking public de la place de La Liberté.

Les terrasses des commerces à rez-de-chaussée, couvertes mais non closes, aménagées dans le recul de 5 m sur les Boulevards Pompidou et Mitterrand, ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

La surface occupée par les piscines n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol, celles-ci devront néanmoins être implantées dans l'emprise de la bande constructible.

ARTICLE UPE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

On se reportera aux indications portées en la matière sur les plans d'épannelage réglementaires des flots. Sauf indications contraires portées à ces plans, la hauteur totale des constructions est limitée à :

UPEa : 12,50 m

UPEb : 12,50 m

UPEc : 9,50m

Pour les parcelles dont le terrain naturel est en contrebas du boulevard Georges Pompidou, les hauteurs constructibles seront appréciées à partir de la côte du trottoir à l'alignement sur le boulevard Pompidou, considéré comme terrain naturel.

Pour une partie de l'îlot Ufm-b, conformément aux dispositions du plan d'épannelage, les hauteurs sont calculées à partir du niveau de la dalle du parking,

ARTICLE UPE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante, en fonction du caractère du site, et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Garages :

a) En cas de construction de garages enterrés sous immeuble, ou sous dalle par rapport au terrain naturel :

- l'accès des véhicules à ces garages pourra donner lieu à l'aménagement d'une rampe en déblai, en un seul point du terrain, à condition que la rampe soit en retrait de 5m par rapport à l'alignement

- tout effet de butte ou de talus par compensation de volumes sera exclu, la construction devant s'adapter au terrain, et non l'inverse.

b) Tout aménagement de stationnement, de plus de deux emplacements, en rez-de-chaussée, sera traité comme un parking couvert, possédant, au maximum, deux accès en façade sur alignement, afin d'établir une circulation interne au parking.

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés, en zone UPEa et UPEb. Ils sont interdits en zone UPEc. Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications

architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites

Constructions présentant un intérêt patrimonial :

Les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme doivent être préservées ou restaurées à l'identique, en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures

Couleurs :

La teinte des enduits et peinture des murs sera blanche ou rappellera les teintes des enduits traditionnels (ton « sable de pays », ton pierre, blanc crème...).

Clôture :

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou de lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie.

Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)

L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière

- soit en retrait d'au moins 0,50m et de 3m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation et Climatisation :

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE UPE 12 - STATIONNEMENT

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement, y compris l'aire de manoeuvre, est d'environ 25 m², et 40 m² pour un poids lourd. Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

a) Nombre d'aires de stationnement

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

- **pour les constructions à usage d'habitation** une place de stationnement véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1,5 place par logement. De plus, pour les constructions à usages d'habitation de plus de 2 logements, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 5 stationnements nécessaires aux besoins de l'opération.

Conformément à l'article R421-3 du code de l'urbanisme, il est demandé une place de stationnement pour chaque logement social.

- **pour les constructions à usage :**

- **de bureaux et activités de services et de soins** : une place de véhicule et une place de vélo pour 20 m² de surface de plancher.

- **de commerces** : une place de véhicule et une place de vélo pour 25 m² de surface de vente, correspondant au minimum à 60 % de la surface de plancher de construction.

- **pour les établissements hôteliers** : une place de véhicule et une place de vélo par chambre.

- **pour les restaurants** : une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration du public.

- **pour les salles de spectacles, lieux culturels ou sportifs** : une place véhicule et deux places vélo pour 5 spectateurs.

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

b) Emplacement des aires de stationnement

En outre, pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, établissements hôteliers et immeubles comportant au moins cinq bureaux, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous sol,
- soit en surface, à concurrence de 60% maximum des besoins totaux.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelle cause que ce soit, il sera fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit acquisition des places de parking correspondantes aux besoins dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit concession à long terme de places de parking correspondantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement.

Il sera interdit d'implanter des stationnements dans la zone non aedificandi.

c) Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE UPE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences (pin maritime, chêne liege, chêne pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence. Tout espace libre dans la marge de recul, excepté la marge située en bordure du boulevard F.Mitterrand, sera planté. Dans cette marge, il sera prévu la plantation d'un arbre de haute tige pour 5 m de longueur de façade.

Les places de stationnement situées dans cette marge de reculement seront traitées en stabilisé, engazonnées et plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour deux places.

Les terrasses en saillie sur sous sol seront plantées (pelouses, arbustes, plantations sur terrasse) sur 50 % de leur surface au minimum.

A l'intérieur de l'emprise de la bande constructible, l'espace libre de construction sera planté ou « jardiné » (jardin d'agrément) en totalité.

La zone non aedificandi en coeur d'îlot, constituée par toute la partie du terrain située au delà de la bande constructible sera planté en totalité de sujets de pleine terre.

Il ne pourra y être implanté de construction, notamment abri de jardin, piscine...

Sur certaines voies existent des plantations d'alignement qu'il convient de conserver et protéger :

- Avenue de Lattre de Tassigny,
- Avenue Georges Pompidou.

En cas d'abattage d'arbre strictement indispensable pour création d'entrée charretière sur ces voies, tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet d'espèce identique et de force équivalente.

Sur certaines voies existent des plantations d'alignement qu'il convient de conserver et protéger au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme

Pour une partie de l'îlot Ufm-b, conformément aux dispositions du plan d'épannelage, un espace paysager d'un seul tenant ouvert sur le boulevard Mitterrand doit être aménagé. Cet espace pourra être traité de manière minérale avec ponctuellement des plantations dans des jardinières ou d'arbustes en lots. L'usage de cet espace pourra être privatif.

ARTICLE UPE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 3 à 13 du présent chapitre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT : ZONE DE CAMPING

La zone UT est une zone équipée réservée aux activités de camping et de caravanage.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non prévues à l'article UT2 ci-après, notamment :

- Les affouillements et les exhaussements de sols, les décharges et les dépôts de toute nature
- La création et l'extension d'installations classées
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les terrains de golf
- Les constructions nouvelles à usage industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les constructions autorisées si elles sont liées aux aménagements de terrains de camping et de caravanage.

Les habitations légères de loisirs.

La reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants y compris ceux ne correspondant pas au caractère de la zone est autorisée, ainsi que leur agrandissement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher, cette extension ne devant pas créer un nouveau logement.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, restaurant, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au dessus de la cote 3 mètres NGF.

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les chemins d'accès auront une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres si leur longueur est inférieure à 50 mètres et à 8 mètres si leur longueur est supérieure ou égale à 50 mètres.

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un

déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

Electricité : Le renforcement des lignes aériennes existantes (électricité et téléphone) sera autorisé.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. Sauf disposition contraire portée au plan de zonage les constructions devront respecter une marge de recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

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

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur de façade, ceci en tout point du bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres, par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout des toitures, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UT 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions(s) est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures et à 9 mètres au faîtage des bâtiments.

ARTICLE UT 11- ASPECT EXTERIEUR

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

Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites

Couleurs :

La teinte des enduits et peinture des murs sera blanche ou rappellera les teintes des enduits traditionnels (ton « sable de pays », ton pierre, blanc crème...).

Clôtures :

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou de lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une

murette d'1,20 m et doublés par une haie.

Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)

L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière
- soit en retrait d'au moins 0,50 m et de 3 m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation et Climatisation :

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT

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

- pour les établissements de camping et de caravaning : un parking devra être aménagé pour les visiteurs à l'entrée du terrain, sur la parcelle, mais à l'extérieur de l'enceinte prévue pour les emplacements. 11 comprendra, au minimum, 5 places de véhicule et 5 places de vélos pour 100 emplacements

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences (pin maritime, chêne liege, chene pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

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

ARTICLE UT 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ : QUARTIER DES SABLES

Cette zone concerne un vaste ensemble pavillonnaire situé au nord de la commune. La particularité de ce secteur résidentiel aux implantations discontinues sur de grandes parcelles est l'importance des boisements protégés en Espaces Boisés Classés, autour des parcelles construites.

Cette zone qui couvre une surface de 47 ha correspond dans le document d'urbanisme, au secteur résidentiel de l'ancienne « ZAC des sables ».

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UZa, secteur d'habitat de densité faible. Chaque lot ne devra comporter qu'un seul logement.

- Le secteur UZb, secteur d'habitat de densité moyenne dans laquelle les bâtiments sont construits en ordre continu ou semi-continu.

Des Espaces Boisés Classés se trouvent dans la zone.

D'autres espaces boisés sont à conserver pour des motifs d'ordre esthétique et écologique et sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en l'application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue du voisinage

- Les affouillements et les exhaussements des sols non liés à des occupations et utilisations du sol admises

- Les décharges et les dépôts de ferraille, de matériaux ou de véhicules

- La création et l'extension de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

- Les parcs résidentiels et habitations légères de loisirs

- Les constructions à usage industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les cuves de propane ou de fuel domestique à condition qu'elles soient installées dans une fosse. En cas d'impossibilité technique de réaliser la fosse, elles seront, outre les normes de sécurité imposées par les règlements départementaux, entourées d'une haie vive.

Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés n'est autorisé que s'il fait l'objet d'un arrêté municipal dans les conditions de l'article R111-39 du Code de l'Urbanisme.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, bureau, restaurant, spectacles, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au dessus de la cote 3 mètres NGF.

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Les sorties de véhicules ne peuvent se faire à moins de 10 m de l'angle de deux voies. Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par

l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limitée quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

Electricité : Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

Déchets : Toute opération de 3 logements et plus ou de commerce devra comporter un emplacement pour containers et dont la configuration devra faire l'objet d'un accord préalable du SITCOM.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si les parcelles d'origine ne sont pas, de par leur forme, propices à un découpage rationnel, l'autorisation de diviser en vue d'une construction pourra être soumise au rattachement de parcelles limitrophes.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

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

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. En UZb, Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m. Dans le cas d'une maison qui ne touche qu'une seule limite séparative, la marge d'isolement par rapport à l'autre limite doit être au moins de 4m.

Les annexes de hauteur inférieure ou égale à 3.50 m, pourront être implantées sur les limites.

En UZa, Les constructions devront respecter une marge de 4m par rapport aux limites séparatives latérales, ce retrait est ramené à 2m pour les annexes. Des implantations autres sont possibles pour les abris de jardins de moins de 10 m² d'emprise au sol et 2,5 mètres de hauteur et pour les piscines, à l'exclusion de tout bâtiment (locaux techniques, vestiaires, pool house...).

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

– Toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux

– Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

Il conviendra de respecter une distance de 3 m minimum entre une construction principale et son annexe.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Un coefficient d'emprise au sol (ou C.E.S.) maximum est défini pour la zone. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut pas excéder :

- En UZb, 20% de la superficie du terrain.
- En UZa, 10% de la superficie du terrain

Dans le respect des règles relatives à la zone, le CES défini ci-après, pourra être doublé pour des constructions publiques ou du logement social

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 6 m à l'égout et 9 m au faîtage. En UZa, une des rives de la toiture sera établie à moins de 3.50 m.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante, en fonction du caractère du site, et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Architecture :

En UZa, L'usage du bois comme support des auvents, habillages divers, poteaux d'encadrement des portes et fenêtres, remplissage, revêtement des murs, fermetures et portes, est particulièrement préféré. Ce bois ne sera pas verni mais traité.

Façades :

Une attention particulière sera demandée pour le dessin des percements dont les proportions, largeur sur hauteur, devront être en harmonie avec celles de l'habitation existante lorsque celle-ci sera de style landais traditionnel.

Toitures

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites.

En UZa, Les constructions traditionnelles sont généralement couvertes par un toit à trois pans. La croupe étant orientée vers le Nord-Ouest, il est conseillé, autant que faire se peut, de se conformer à cette orientation commandée par des considérations climatiques.

Couleurs :

La teinte des enduits et peinture des murs sera blanche ou rappellera les teintes des enduits traditionnels (ton « sable de pays », ton pierre, blanc crème...)

Les bardages des murs auront une couleur identique à celle des enduits ou une teinte bois.

Clôtures :

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou de lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie.

Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)

L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière
- soit en retrait d'au moins 0,50m et de 3m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres

résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation et Climatisation

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques, le nombre de places exigé par type de construction est de 1.5 voiture et 1.5 place vélo par logement à l'intérieur et à l'extérieur de celui-ci.

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des bâtiments devra tenir compte notamment des arbres intéressants à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement, et dans les zones non boisées, les surfaces libres de constructions seront obligatoirement plantées et traitées en jardin d'agrément aux frais de l'acquéreur.

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences locales (pin maritime, chêne liège, chêne pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété de deux sujets d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

Toute demande de permis de construire devra comporter un relevé des plantations. Tous les espaces libres (parking, aire de jeux, circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, haies, pelouses, plantes ornementales).

Dans les jardins privés, comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront s'intégrer dans l'environnement et notamment s'attacher à contribuer au caractère forestier de la zone.

Il est suggéré d'éviter toute grande surface engazonnée. Pour rester en harmonie avec les différents milieux, il est recommandé d'utiliser les plantes indigènes :

Arbres : Arbustes Plantes ornementales- Pins maritimes arbousier bruyère - Chêne liège phylliréa hortensia - Baccharis halimifolia genêt à balais rhododendron - Platanes genêt d'Espagne chèvrefeuilles - Tamaris ajonc d'Espagne - Pin franc ajonc d'Europe - Mimosas cite à feuille de sauge Lagestroemia.

Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais, quel que soit les caractéristiques des espaces bâtis voisins.

Les haies libres non taillées seront recherchées. A cet effet, les projets de clôtures et de plantations devront s'inspirer des recommandations paysagères annexées au présent règlement.

Des Espaces Boisés Classés sont identifiés sur le plan de zonage dans la zone UZ. Ces terrains sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code l'urbanisme.

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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Des espaces boisés à conserver sont également identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'urbanisme. Dans ces espaces, toute modification du couvert végétal est soumise à déclaration sur l'appui d'une étude paysagère démontrant la préservation du couvert végétal.

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

La bande de recul sur l'alignement sera traitée en plantation.
Les haies libres non taillées seront recherchées. A cet effet, les projets de clôtures et de plantations devront s'inspirer des recommandations paysagères annexées au présent règlement.

ARTICLE UZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc : ZONE DE COMMERCES ET DE SERVICES À URBANISER

La zone AUc est une zone naturelle à urbaniser, destinée à des activités de commerces et de services.

Elle est ouverte à l'urbanisation sous-réserve d'être conforme à l'orientation d'aménagement annexé au PLU.

Lors de tout projet d'aménagement sur cette zone, ce dernier doit être conforme aux éléments répertoriés sur le schéma, à savoir :

- des franges vert actives ayant pour objectif de conserver au maximum la végétation existante
- des corridors verts : grands pour privilégier le lien planté entre dunes et route départementale ; petits pour privilégier le lien entre route départementale et activités ; et des liaisons plantés accompagnant les cheminements doux
- une balade piétonne servant de poste pare-feu
- un système de noues d'infiltration de pied de dune et de piste pare-feu d'entretien des forêts
- le principe de voirie de desserte
- le cheminement des parvis : mise en réseau des parvis commerciaux conditionnant un chemin alternatif à la voie intérieure

ARTICLE AUc 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les affouillements et exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations du sol admises
- les décharges, les dépôts de ferrailles, de véhicules ou de toute accumulation de déchets et résidus
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage industriel, artisanal et agricole.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

Les constructions à usage commercial, ou de bureaux ainsi que les installations classées liées à l'activité urbaine ne comportant pas de nuisances pour le voisinage sont autorisées, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Les constructions situées dans les secteurs de nuisances sonores indiqués au plan de zonage, à condition qu'elles respectent les normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- 100 m de part et d'autre de l'extrême est la RD28
- 100 m de part et d'autre de la voie de contournement.

ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Les sorties de véhicules ne peuvent se faire à moins de 10 m de l'angle de 2 voies. L'entrée charretière du terrain devra avoir une largeur de 4 mètres. Les voies de circulations, hors rampes

d'accès aux stationnements enterrés, auront une largeur minimum de 3,50 m pour une circulation à sens unique, et 5.50 m pour une circulation à double sens. Les rampes d'accès aux stationnements enterrés devront respecter les normes de construction en vigueur

Le tracé des voie devra être cohérent avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existants.

En cas d'impossibilité technique de réserver un emplacement pour conteneurs à ordures à l'entrée de voies en impasse, celles-ci devront avoir une boucle de retournement (dimensions minimum : 14 m de diamètre comportant une voirie circulaire de 3,50 m de chaussée, entourant un îlot central paysagé et planté, de 7 m de diamètre).

En cas d'accès direct d'un parking de stationnement enterrés à la voie publique, cette pente sera de 5% maximum dans les 5 premiers mètres à partir de cette voie publique.

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE AUc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou extension doit être raccordé aux réseaux conformément aux dispositions suivantes.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limitée quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

Electricité : Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

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

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

Toute construction doit être implantée

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance minimum de cette limite de 5 mètres.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux

-- les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux bâtiments, avec un minimum de 4 mètres.

Les saillies, telles que, débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert, peuvent être autorisées dans la bande de recul d'implantation entre constructions indiquée ci avant.

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres (hors éléments ponctuels ou traitement architectural spécifique).

ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Façades :

Les enseignes devront être apposées sur la façade. Les enseignes apposées à plat sur un mur ou parallèlement à un mur ne doivent pas dépasser les limites de ce mur ni constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0,25 mètre.

Toitures :

Différentes pentes de toiture ainsi que les toitures terrasses seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre.

La couverture, le faitage et les équipements techniques posés sur le toit seront dissimulés des vues horizontales par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

En cas d'implantation d'équipements de récupération de l'énergie solaire (panneaux solaires, photovoltaïques...) des dérogations pourront être adoptées aux prescriptions de l'alinéa précédent sous réserve qu'elles soient justifiées techniquement.

Les éléments publicitaires ne pourront pas dépasser le niveau fini de l'acrotère.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux limitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Garages :

a) En cas de construction de garages enterrés sous immeuble, ou sous dalle par rapport au terrain naturel :

- l'accès des véhicules à ces garages pourra donner lieu à l'aménagement d'une rampe en déblai, en un seul point du terrain, à condition que la rampe soit en retrait de 5m par rapport à l'alignement

- tout effet de butte ou de talus par compensation de volumes sera exclu, la construction devant s'adapter au terrain, et non l'inverse.

b) Tout aménagement de stationnement, de plus de deux emplacements, en rez-de-chaussée, sera traité comme un parking couvert, possédant, au maximum, deux accès en façade sur alignement, afin d'établir une circulation interne au parking.

Clôtures :

Ils devront être le plus simple possible et feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

L'implantation des clôtures sera en retrait d'au moins 0,5 m et de 3 m au maximum. L'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou des lisses disjointes et ajourées en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie. Les clôtures occultes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront

privilégiées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt : Pour les haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation et Climatisation :

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE AUc 12 — STATIONNEMENT

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement, y compris l'aire de manœuvre, est d'environ 25 m², et 40 m² pour un poids lourd. Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5 m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

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

- **pour les constructions à usage :**

- **de bureaux et activités de services et de soins** : une place véhicule pour 20 m² de surface de plancher et une place vélo pour 50m² de surface de plancher.

- **de commerces** : une place véhicule pour 50 m² de surface de vente, et une place vélo pour 150m² de surface de vente.

- **pour les restaurants** : une place véhicule et une place vélo par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration du public.

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

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout abattage d'arbre ou coupe d'arbre doit être soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence

Un plan d'aménagement des espaces libres sera obligatoirement joint au permis de construire et comportera des écrans végétaux.

Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un sujet pour 4 places de stationnement à l'aide d'arbres d'essences locales.

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

Les aires de dépôt de matériel seront masquées à l'aide d'une haie vive plantée selon les principes préconisés dans les recommandations paysagères jointes en annexe du présent règlement.

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE AUc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 3 à 13 du présent chapitre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh : QUARTIERS D'HABITATS A URBANISER

La zone AUh est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation et dont les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de zone. Dans la zone, seules sont autorisées des opérations d'ensemble destinées à l'habitation

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation complète de tous les réseaux au droit des terrains concernés et au respect de l'orientation d'aménagement.

Cette zone se situe en continuité sud de la zone urbanisée, mais aussi à l'extrémité nord-est du territoire communal.

Elle comprend un secteur AUhg, lié à l'implantation d'un équipement collectif, un établissement pour personnes âgées dépendantes, s'insérant dans le tissu urbain environnant.

Elle comprend un secteur AUhk, lié à la requalification du quartier de La Civelle.

ARTICLE AUh 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations du sol admises
- Les décharges et les dépôts de véhicules
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les constructions à usage industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière

Dans le secteur AUhg, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à un équipement collectif

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes.
- Les opérations d'ensemble, qui pourront être réalisées par tranche, sous réserve de prendre en compte la faisabilité des opérations ultérieures et successives, de manière à assurer, à terme, un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.
- Les créations, extensions d'installations classées soumises à déclaration, et présentant un caractère de service pour l'usager, et s'implantant dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances sonores indiqués au plan de zonage, à condition qu'elles respectent les normes d'isolement acoustiques en vigueur.

Il s'agit des habitations situées, hors agglomération, dans la bande de 100 m de part et d'autre de la RD 133 (route de Capbreton à Angresse)

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, bureau, restaurant, spectacles, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au-dessus de la cote 3 mètres NGF.

La même cote devra être respectée en zone AUhk pour l'accueil des tentes, caravanes, camping-cars et mobil-homes pour la partie concernée par un risque de submersion marine.

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Les sorties de véhicules ne peuvent se faire à moins de 10 m de l'angle de 2 voies. L'entrée charretière du terrain devra avoir une largeur de 4 mètres. Les voies de circulations, hors rampes d'accès aux stationnements enterrés, auront une largeur minimum de 3,50 m pour une circulation à sens unique, et 5.50 m pour une circulation à double sens. Les rampes d'accès aux stationnements enterrés devront respecter les normes de construction en vigueur.

Le tracé des voie devra être cohérent avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existants.
En cas d'impossibilité technique de réserver un emplacement pour conteneurs à ordures à l'entrée de voies en impasse, celles-ci devront avoir une boucle de retournement (dimensions minimum : 14 m de diamètre comportant une voirie circulaire de 3,50 m de chaussée, entourant un îlot central paysage et planté, de 7 ni de diamètre).
En cas d'accès direct d'un parking de stationnement enterrés à la voie publique, cette pente sera de 5% maximum dans les 5 premiers mètres à partir de cette voie publique.
Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limitée quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques.

Electricité : Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

Déchets : Toute opération de 3 logements et plus ou de commerce devra comporter un emplacement pour conteneurs et dont la configuration devra faire l'objet d'un accord préalable du SITCOM.

ARTICLE AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute opération d'aménagement devra être présentée sur la totalité de l'îlot de propriété du pétitionnaire avec mention des propriétaires voisins. Ce projet initial pourra être réalisé par tranches.

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont pourront être demandées ou imposées

- pour être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale

- pour poursuivre des alignements de façades existants.

- dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, dans la limite du respect des alignements définis sur le plan.

- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...).

- pour les équipements d'intérêt collectif ou public.

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

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

Limites latérales: toute construction peut être implantée :

- soit en limites latérales,
- soit en recul par rapport à l'une ou les deux limites latérales.

En cas d'éloignement aux limites latérales, toute construction en superstructure doit être implantée à une distance au moins égale :

- à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2) ;
- à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas.

Limites de fond : Il n'est pas possible de s'implanter sur les limites de fond, sauf pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et de 3 m de hauteur, n'ayant pas vocation à devenir une habitation.

Toutefois, en limites latérales et en limites de fond

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

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à :

- à la hauteur de façade de la construction la plus haute, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2) ;
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas.

Toutefois, les saillies, telles que débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale, tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos et couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul d'implantation entre constructions indiquée ci-avant.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Un coefficient d'emprise au sol (ou C.E.S.) maximum est défini.

Le CES, défini ci-après, pourra être doublé pour des constructions publiques ou du logement social.

Chacun de ces coefficients est inversement proportionnel à la taille de la parcelle concernée, de façon à rendre possible la construction sur parcelles de taille modeste et à limiter le déboisement sur parcelles bien boisées.

L'emprise au sol est limitée à : **E.S. 24 %**

Un abri de jardin est autorisé par unité foncière, hors de l'emprise au sol autorisée, dans les conditions suivantes :

- emprise au sol 10 m²
- hauteur 3 m

Dans le secteur AUhg, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 36%, quelle que soit la superficie du terrain.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à R+1, avec un maximum de 7,50 mètres. Dans le cas d'une construction en limite latérale, la hauteur totale des constructions est limitée à 3.50 mètres sur une longueur de façade de 4 mètres minimum par rapport à cette limite.

Les constructions pourront être divisées en plusieurs volumes. Dans ce cas, ces volumes seront jointifs et non alignés. Les règles de gabarits de façade s'appliquent alors à chaque volume pris individuellement.

Dans le secteur AUhg, la hauteur totale des constructions est limitée à R+2, avec un maximum de 10 mètres.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante, en fonction du caractère du site, et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Garages :

a) En cas de construction de garages enterrés sous immeuble, ou sous dalle par rapport au terrain naturel :

- l'accès des véhicules à ces garages pourra donner lieu à l'aménagement d'une rampe en déblai, en un seul point du terrain, à condition que la rampe soit en retrait de 5m par rapport à l'alignement
- tout effet de butte ou de talus par compensation de volumes sera exclu, la construction devant s'adapter au terrain, et non l'inverse.

b) Tout aménagement de stationnement, de plus de deux emplacements, en rez-de-chaussée, sera traité comme un parking couvert, possédant, au maximum, deux accès en façade sur alignement, afin d'établir une circulation interne au parking.

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites.

Clôtures :

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou de lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie.

Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)

L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière
- soit en retrait d'au moins 0,50 m et de 3 m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de ventilation et Climatisation

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE AUh 12 — STATIONNEMENT

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement, y compris l'aire de manœuvre, est d'environ 25 m², et 40 m² pour un poids lourd. Les places de stationnement pour voiture légère auront une largeur de 2,5 m, une longueur de 5 m, et les dégagements dans l'axe des places auront une profondeur de 5 m.

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

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement de véhicule et une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50 m² créée de surface de plancher nette de construction, avec un minimum de 1,5 place véhicule et 1,5 place vélo par logement.

Conformément à l'article R421-3 du code de l'urbanisme, il est demandé une place de stationnement pour chaque logement social.

De plus, pour les constructions à usages d'habitation de plus de 2 logements, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 5 stationnements nécessaires aux besoins de l'opération.

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

En outre, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- soit en rez-de-chaussée, dans l'emprise du bâtiment,
- soit en sous sol,
- soit en surface, à concurrence de 60% maximum des besoins totaux.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, pour quelle cause que ce soit, il sera fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit acquisition des places de parking correspondantes aux besoins dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit concession à long terme de places de parking correspondantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement.

En secteur AUHg, il conviendra de fournir une place de stationnement par chambre.

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être définis en cohérence avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liège, chêne pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

La bande de recul sur l'alignement sera traitée en plantation.

Les haies libres non taillées seront recherchées. A cet effet, les projets de clôtures et de plantations devront s'inspirer des recommandations paysagères annexées au présent règlement.

Il sera réservé en partie arrière du terrain, un espace vert d'un seul tenant. Une dérogation à cette disposition motivée par la configuration du terrain (relief, exposition, décrochements de limites) et le boisement existant, pourra néanmoins être étudiée.

Cet espace vert, à usage d'agrément, végétalisé et arboré, sera d'une surface équivalente à 40% de la superficie du terrain. Ce pourcentage est à appliquer sur l'ensemble de la parcelle accueillant le projet de construction. Lors de division de terrain, le calcul des espaces verts doit se faire sur la parcelle après division.

Toutefois cette superficie pourra être diminuée pour satisfaire aux obligations d'accessibilité et de stationnement admises ou imposées par le règlement.

Il sera libre de tout stationnement, imperméabilisation du sol, ou construction, notamment saillies d'ouvrages en sous-sol ou piscine couverte, à l'exception des bassins des piscines (margelle comprise) non couvertes. A l'intérieur de l'espace réservé à la plantation, toute surface de 100 m² devra comporter au moins un sujet parmi les essences suivantes : pin maritime (*Pinus pinaster*), chêne liège (*Quercus suber*), chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*), cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales, ou familières du paysage local, à savoir le pin maritime, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de

Lambert, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 3 à 13 du présent chapitre.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A : ZONE AGRICOLE

Cette zone correspond aux surfaces réservées à l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la nature agricole des sols.

Elle se trouve à l'extrémité nord-est du territoire communal et au sud de la zone urbaine agglomérée.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui n'ont pas un lien avec l'activité agricole
- Les décharges et les dépôts de véhicules
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les terrains de golf
- Les constructions à usage industriel et artisanal, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les constructions et bâtiments à usage d'exploitation agricole à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole de la zone.

La rénovation et la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants, ainsi que leur agrandissement, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante des bâtiments liés à l'activité agricole.

Les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés s'ils sont directement liés et nécessaires à la protection du milieu naturel, à l'activité et l'exploitation agricole, aux réseaux divers, et au bon fonctionnement hydraulique de la zone

Les réseaux techniques et les installations et constructions, autres qu'à vocation agricole sont autorisés s'ils sont directement liés et nécessaires à la protection du milieu naturel et aux réseaux divers.

Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés n'est autorisé que s'il fait l'objet d'un arrêté municipal dans les conditions de l'article R111-39 du Code de l'Urbanisme.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, le niveau de plancher bas sera au dessus de la cote 3 mètres NGF.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès privés devront avoir une largeur d'emprise d'au moins 6 mètres.

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

Les voies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-6ème du code de l'urbanisme doivent être préservées en l'état.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes

Eau : Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à un dispositif d'alimentation en eau potable répondant aux normes sanitaires en vigueur.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité

quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle. Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales. L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques ou, à défaut, être équipée des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux normes en vigueur.

Electricité : Le renforcement des lignes aériennes existantes (électricité et téléphone) sera autorisé.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. Sauf disposition contraire portée au plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer. Les extensions de bâtiments existants ne pourront avoir pour effet de réduire la distance de ces bâtiments à l'axe des voies, si cette distance est inférieure au recul imposé.

Des implantations différentes pourront être imposées pour être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale.

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

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

En cas de rénovation ou d'extension, elles pourront être implantées à une distance à ces limites ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 30 mètres.

Pour les autres constructions, cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Pour les constructions existantes qui ne sont pas liées à l'activité agricole, les annexes isolées seront implantées en arrière du bâtiment principal et à une distance de ce dernier au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pour une habitation de l'exploitant, l'emprise au sol est limitée à 200 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à :

- 7,50 mètres à l'égout.

- 9 mètres au faitage.

La hauteur des extensions ne devra pas excéder celle des constructions existantes.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des préconisations suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions à usage d'habitation.

Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites

Clôtures :

Les clôtures autres celles liées à l'activité agricole seront constitués de grillage ou de lices de bois, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres sur l'alignement et deux mètres sur limite séparatives.

Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation et Climatisation

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N : ZONE A PROTEGER

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité et de la fragilité du site et du paysage boisé. Seuls y sont admis les équipements liés à la fréquentation journalière du milieu naturel. Occupant surtout la partie sud du territoire communal, ces zones couvrent aussi les berges du Boudigau et deux zones plus réduites au nord.

Elle comprend un sous-secteur Na destiné à la station de traitement des eaux usées.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2 ci-après, notamment :

- les affouillements et les exhaussements de sols, les décharges et les dépôts de véhicules
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes
- les parcs d'attraction
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- les éoliennes
- les aires de sports motorisés
- les terrains golf

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la fréquentation journalière du milieu naturel sont autorisés dans la mesure où ils ne comportent aucun type d'hébergement. Les stations de pompage sont autorisées si elles sont destinées à l'irrigation.

La rénovation, la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants y compris ceux ne correspondant pas au caractère de la zone sont autorisées, ainsi que leur agrandissement, dans la limite de 18% de surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, cette extension ne devant pas créer un nouveau logement.

Pour toutes constructions à usage, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au dessus de la cote 3 mètres NGF.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur la RD n°652.

Les chemins d'accès auront une largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres si leur longueur est inférieure à 50 mètres, et à 6 mètres si leur longueur est supérieure à 50 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute construction nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à un dispositif répondant aux normes sanitaires en vigueur.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...)

ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales. L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques ou, à défaut, être équipée des dispositifs d'assainissement non-collectif répondant aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les extensions de bâtiments existants ne pourront avoir pour effet de réduire la distance de ces bâtiments à l'axe des voies, si cette distance est inférieure au recul imposé.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Des implantations différentes pourront être imposées pour être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale.

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

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

Les extensions ou rénovations de bâtiments existants pourront être implantées sur limite ou à 4 mètres minimum de ces limites.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout des toitures, avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes isolées seront implantées à l'arrière du bâtiment principal, et à une distance de ce dernier au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pour la station de traitement des eaux usées dans le secteur Na, la limitation d'emprise au sol est sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ne pourront en aucun cas avoir une hauteur à l'égout supérieure à celle du bâtiment principal.

Dans le secteur Na, la limitation de hauteur est sans objet.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

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

Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites

Clôtures :

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou de lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie.

Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)

L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière

- soit en retrait d'au moins 0,50m et de 3m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de ventilation, Climatisation

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liège, chêne pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

Des plantations devront être prévues en fonction de l'utilisation des lieux.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3

du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH : ZONE DE QUARTIERS

La zone NH est une zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées ou sont en cours d'édification. Elle a une vocation d'habitat.

ARTICLE NH 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue du voisinage
- Les affouillements et les exhaussements de sols, les décharges et les dépôts de véhicules
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels et habitations légères de loisirs
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les constructions à usage d'habitations de plus de 2 logements
- Les opérations d'ensemble de toute nature
- Les commerces
- Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés sauf exception à déterminer par arrêté municipal dans les conditions de l'article R111-39 du Code de l'Urbanisme
- Les terrains de golf
- Les constructions nouvelles à usage artisanal, industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les entrepôts.

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

Les extensions d'installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage sont autorisées, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Afin de préserver le milieu naturel et les paysages, des constructions à usage d'habitations sont autorisées avec une capacité limitée.

Les constructions et les travaux permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des bâtiments existants, sous réserve qu'il ne crée pas plus de deux logements par unité foncière, sont admis dans les limites suivantes :

- A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher développée pourra être étendue à l'ensemble du bâtiment ;
- Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 45% de la surface de plancher d'origine, dans le respect des emprises au sol mentionnées ci-dessus.
- Dans le cas d'un changement de destination dans la limite de 120 m² de surface de plancher.

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs de nuisances sonores indiqués au plan de zonage, à condition qu'elles respectent les normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il s'agit des habitations situées dans la bande de 100 m de part et d'autre de la RD 133 (route de Capbreton à Angresse)

Une seule construction à usage d'habitation est autorisée par îlot de propriété. Les annexes isolées sont autorisées.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, bureau, le niveau de plancher bas sera au dessus de la cote 3 mètres NGF.

ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Les chemins d'accès auront une largeur d'emprise au moins égale à:

- 4 mètres si leur longueur est inférieure à 50 mètres
 - 6 mètres si leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau :

Toute habitation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à un dispositif d'alimentation en eau potable répondant aux normes sanitaires en vigueur.

Eau pluviale :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques ou, à défaut, être équipée des dispositifs d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

Electricité

Sauf prescription particulière, la création, l'extension, les renforcements, ainsi que les nouveaux raccordements, seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 3000 m².

ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les extensions de bâtiments existants ne pourront avoir pour effet de réduire la distance de ces bâtiments à l'axe des voies, si cette distance est inférieure au recul imposé.

Des implantations différentes pourront être imposées pour être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale.

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

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.

En cas de rénovation ou d'extension, elles pourront être implantées sur limites, ou à une distance à ces limites ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

Tout projet conduisant à l'implantation de plusieurs constructions sur un même îlot de propriété devra faire l'objet d'un plan de masse de l'ensemble conforme au caractère général de la zone.

La distance entre la construction principale et ses annexes isolées doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction principale, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à : **ES < 5%**

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à 7,50 mètres.

ARTICLE NH 11- ASPECT EXTERIEUR

Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain ;
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que leurs accès et leurs abords.

Aspect architectural

Pour ce qui concerne les interventions sur des constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leur façade, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels de mises en oeuvre. Le caractère basco landais d'une construction existante (colombages) doit être maintenu.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois.

Toitures

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites

Clôtures :

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou de lisses disjointes et ajourées, ou claire-voie, en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie.

Les clôtures occultes type écran et les haies sèches sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, persiennes, brandes, canisses etc...)

L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

-soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière

-soit en retrait d'au moins 0,50 m et de 3 m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront

privilégiées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de ventilation et Climatisation

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT

Toutes les constructions à usage d'habitation devront comprendre un garage incorporé à la construction principale ou à l'annexe.

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE NH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liège, chêne pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

Dans ces secteurs ainsi que dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles rentrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NN : ZONE « LOI LITTORAL »

La zone NN est une zone naturelle qu'il convient de protéger en application des articles L 146.6 et R 146.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (« Loi littoral »).

Cette zone comprend les espaces maritimes, le secteur dunaire du cordon littoral et les boisements de la forêt de protection, ainsi que d'autres secteurs fragiles tels que les zones humides.

ARTICLE NN 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NN2 ci- après, notamment :

- Les affouillements et les exhaussements de sols
- Les décharges et dépôts de véhicules
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains golf

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

Les travaux d'entretiens de la côte et de maintien de l'accessibilité au port actuel. Les aménagements légers mentionnés à l'article R 146.2 du Code de l'Urbanisme, notamment tous les travaux d'entretien, de protection et de remise en état du cordon dunaire (remodelage de la dune, travaux de plantations forestières, de reconstitution du domaine viticole.)

Le développement et l'extension des infrastructures et superstructures rendues obligatoires pour le fonctionnement de la station d'épuration, en application de l'article L 146.8 du Code de l'Urbanisme.

Les reconstructions de bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter les dispositions des articles NN.6 et NN.7 ci-après.

ARTICLES NN 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLES NN 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLES NN 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NN 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les reconstructions seront implantées avec un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes pourront être imposées pour être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale.

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

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

Les reconstructions seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à 3 m.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

La distance entre bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLES NN 9

Sans objet.

ARTICLES NN 10

Sans objet.

ARTICLES NN 11

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLES NN 12

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables

ARTICLES NN 13

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liège, chêne pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLES NN 14

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP : ZONE TYPE "PLAN PLAGE"

La zone NP est une zone réservée aux équipements destinés à l'accueil du public et aux fonctions inhérentes à la fréquentation des plages : stationnement, parking, hygiène, MNS, hélisation, etc. Elle se situe contre le cordon dunaire, en limite de la zone urbanisée UC.

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non prévues à l'article NP2 ci-après, notamment :

- les décharges et dépôts de véhicules
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes
- les parcs d'attraction
- les parcs résidentiels de loisirs
- les éoliennes
- les aires de sports motorisés
- les terrains de golf

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

Les constructions ou installations publiques ou d'intérêt collectif si elles sont liées à l'accueil, au confort, et à la sécurité du public.

Les rénovations des bâtiments existants.

Les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés s'ils sont directement liés et nécessaires à la protection du milieu naturel.

ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute construction nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à un dispositif d'alimentation en eau potable répondant aux normes sanitaires en vigueur.

Eau pluviale : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limitée quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales. L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques ou, à défaut, être équipée des dispositifs d'assainissement non-collectif répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. Les constructions devront respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes pourront être imposées pour être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale.

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

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus. Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

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

La distance minimale entre deux constructions implantées sur une même unité foncière est fixée à 4m.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres.

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liège, chêne pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

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

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE NP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS ZONE SYLVICOLE

La zone NS est une zone naturelle non équipée, à protéger en raison de la nature sylvicole des sols. Elle couvre l'essentiel de la moitié est de la commune et une partie de l'extrémité sud. Cette zone comprend à l'extrémité sud :

- un secteur NSa affecté à l'implantation du chenil intercommunal
- un secteur NSb, affecté à la délimitation d'un dépôt déchets d'inertes, au lieu-dit « Pas de Mas ».

ARTICLE NS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non prévues à l'article NS2 ci-après, notamment :

- les terrains aménagés de camping ou de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes
- les parcs d'attraction
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- les éoliennes
- les aires de sports motorisés
- les terrains de golf

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

Les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés s'ils sont directement liés et nécessaires à la protection du milieu naturel, à l'activité et l'exploitation liées à la zone, aux réseaux divers et au bon fonctionnement hydraulique de la zone ;

Les décharges et les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de matériaux inertes ne sont autorisées qu'en secteur NSb.

Les installations et les constructions si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation sylvicole, à la protection du milieu naturel et aux réseaux divers.

La rénovation et la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants y compris celles ne correspondant pas au caractère de la zone, ainsi que leur agrandissement, dans la limite de 45% de surface de plancher existante, cette extension ne devant pas créer un nouveau logement.

Les bâtiments liés à l'élevage sous bois et à la pisciculture.

Les stations de pompage sont autorisées si elles sont destinées à l'irrigation. Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux divers.

En secteur NSa seulement, sont autorisés les bâtiments et les installations liés à la construction, l'extension, l'aménagement et l'exploitation du chenil intercommunal ainsi que les constructions destinées à l'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'établissement.

La surface de plancher d'habitation sera alors limitée à 240 m².

En secteur NSb, toute installation ou équipement nécessaires au bon fonctionnement du dépôt d'inertes.

ARTICLE NS 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Pour des raisons de sécurité l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur la future voie de contournement, la R.D. n°28, la R.D. n°652 et la R.D. n°133.

Les chemins d'accès auront une largeur d'emprise au moins égale à :

- 4 mètres si leur longueur est inférieure à 50 mètres.
- 6 mètres si leur longueur es supérieure à 50 mètres.

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE NS 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes

Eau :

Toute construction nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à un dispositif d'alimentation en eau potable répondant aux normes sanitaires en vigueur.

Eau pluviale :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limitée quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant, en respectant ses caractéristiques, ou, à défaut, être équipée des dispositifs d'assainissement non-collectif répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE NS 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NS 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Sauf disposition contraire portée au plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer, à l'exception du secteur NSa où le recul sera de 10m à l'axe.

Les extensions de bâtiments existants ne pourront avoir pour effet de réduire la distance de ces bâtiments à l'axe des voies, si cette distance est inférieure au recul imposé.

Des implantations différentes pourront être imposées pour être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale.

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

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

En cas de rénovation ou d'extension, elles pourront être implantées sur limites, ou à une distance à ces limites ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

ARTICLE NS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout des toitures, avec un minimum de 4 mètres. Pour les constructions existantes, qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à l'élevage sous bois, les annexes isolées seront implantées en arrière du bâtiment principal et à une distance de ce dernier au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE NS 9 - EMPRISE AU SOL

Pour une habitation de l'exploitant, l'emprise au sol est limitée à 200 m².

ARTICLE NS 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NS 11- ASPECT EXTERIEUR

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

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites.

Clôtures :

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

Sur alignement :

Leur hauteur de pourra dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou des lisses disjointes et ajourées en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie. Les clôtures occultes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière
- soit en retrait d'au moins 0,50m et de 3m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de Ventilation, et Climatisation

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE NS 12 - STATIONNEMENT

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement

de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE NS 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un Espace Boisé Classé est identifié Ces terrains sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE NS 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 3 à 13 du présent chapitre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT : ZONE DE CAMPING ET D'AIRE D'ACCUEIL

La zone NT comprend 4 secteurs réservés, en zone naturelle, aux occupations suivantes :

- terrain aménagé de camping et de caravanage en secteur NTa ;
- aire d'accueil de nomades en secteur NTc ;
- aire de stationnement pour camping-cars en secteur NTd.
- aire naturelle de camping et de caravanage un secteur NTb ;

ARTICLE NT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non prévues à l'article NT2 ci-après, notamment :

Les constructions ou installations autres que celles admises à l'article NT2

Les décharges et les dépôts de toute nature

Les parcs résidentiels de loisirs

la création et l'extension d'installations classées.

Les éoliennes

Les aires de sports motorisés

Les terrains de golf

Les constructions nouvelles à usage industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière

Les éoliennes

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

Sur l'ensemble de la zone : La reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants y compris ceux ne correspondant pas au caractère de la zone, est autorisée, ainsi que leur agrandissement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, cette extension ne devant pas créer un nouveau logement.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, bureau, restaurant, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au-dessus de la cote 3 mètres NGF.

En secteur NT a : Les occupations, constructions et installations liées à l'aménagement d'un terrain de camping et de caravanage.

Les habitations légères de loisirs.

En secteur NTb : Les occupations, constructions et installations liées à l'aménagement d'un terrain de camping et de caravanage de type « aire naturelle » dans la limite de 20 emplacements par hectare.

En secteur NTc : Les occupations, constructions et installations liées à l'accueil des nomades.

En secteur NTd : Les aménagements légers et les constructions nécessaires à la réalisation d'une aire de stationnement pour camping-cars, à condition que les voies de cette aire ne soient ni cimentées, ni bitumées.

ARTICLE NT 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE NT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristique suffisante ou à un dispositif d'alimentation en eau potable répondant aux normes sanitaires en vigueur.

Eaux pluviales : Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle non raccordable au réseau d'assainissement collectif doit être conçue avec un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Electricité : Le renforcement des lignes aériennes existantes (électricité et téléphone) sera autorisé.

ARTICLE NT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Sauf disposition contraire portée au plan de zonage les constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes pourront être imposées pour être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale.

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

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur de façade, ceci en tout point du bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout des toitures, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE NT 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NT 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres.

ARTICLE NT 11- ASPECT EXTERIEUR

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

En cas d'extension de bâtiments existants, une attention particulière sera demandée pour le dessin des percements dont les proportions, largeur sur hauteur, devront être en harmonie avec celles de l'habitation existante lorsque celle-ci sera de style landais traditionnel.

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont proscrites.

Clôtures :

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou des lisses disjointes et ajourées en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie. Les clôtures occultes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...)

Les panneaux de bois préfabriqués, type palissade ou écran, sont strictement interdits. L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière

- soit en retrait d'au moins 0,50m et de 3m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées. Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de ventilation et Climatisation

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. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE NT 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé pour les établissements de camping et de caravaning : un parking devra être aménagé pour les visiteurs à l'entrée du terrain, sur la parcelle, mais à l'extérieur de l'enceinte prévue pour les emplacements. Il comprendra, au minimum, 5 places de véhicule et 5 places de vélos pour 100 emplacements.

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables

ARTICLE NT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liège, chêne pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence. Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

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

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions,

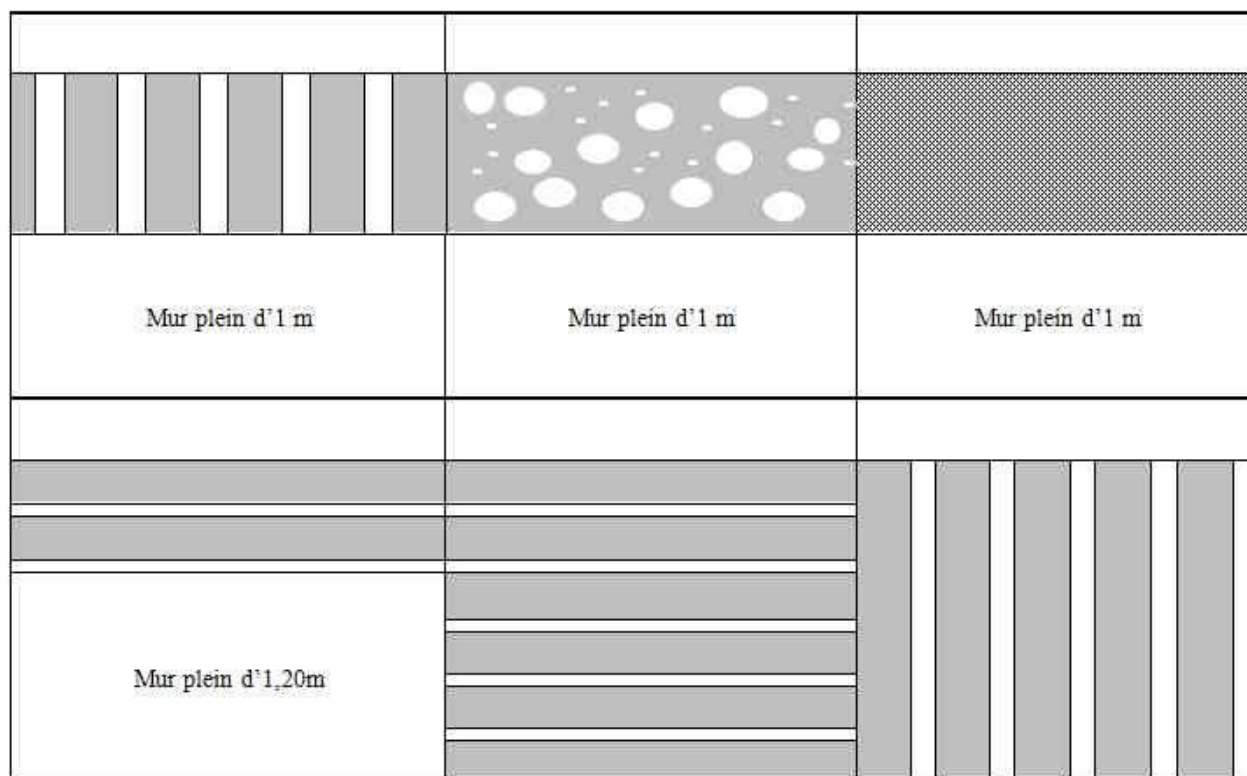
chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE NT 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

LEXIQUE

1. **Alignement** : L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public. Elle est normalement fournie par le plan d'alignement.
Le PLU peut prévoir une modification de ces limites, dans le cadre d'un élargissement de voies existantes, ou de création de voies nouvelles, sous réserve de l'acquisition des terrains nécessaires par la collectivité publique.
2. **Annexes** sont des locaux secondaires constituant des dépendances à une construction principale, elles comprennent notamment : les caves, les dépendances, les greniers, les combles aménageables, les vérandas, les balcons, les remises, les sous-sols, les loggias.
3. **Clôtures claire-voie** : Clôture formée de barreaux espacés, permettant de laisser passer les rayons directs du soleil.
Lisses disjointes et ajourées : pièces de bois séparées, laissant passées la lumière.
Clôtures persiennes (non autorisées sur l'alignement) : Une persienne est un assemblage de lamelles inclinées qui arrêtent les vues directes tout en laissant l'air circuler.



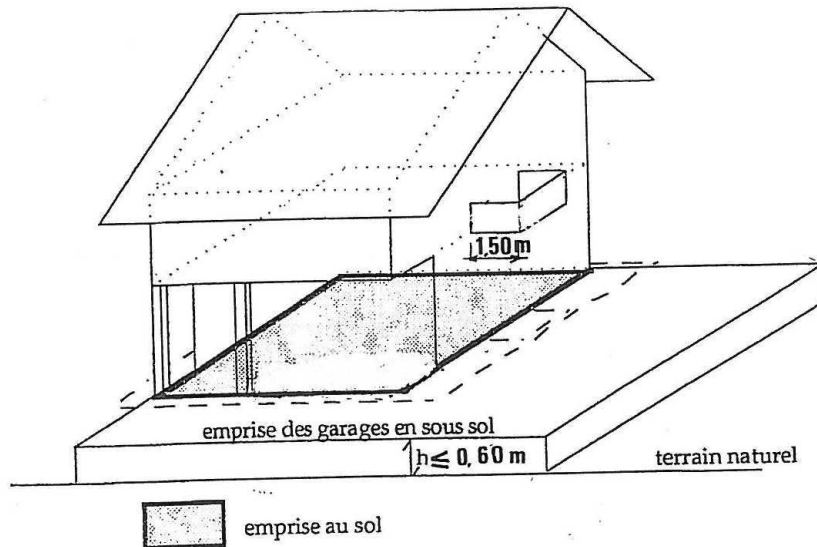
Exemples de clôtures acceptées

4. **Emplacements réservés** : Les "emplacements réservés" aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics, sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.
Toutefois, le propriétaire d'un îlot de propriété dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son îlot de propriété, un droit de construire correspondant à tout ou partie de l'emprise au sol non utilisée par la collectivité affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à celui-ci.
Dans certains cas, et conformément aux articles R 332-15 et 16 du Code de l'Urbanisme, des cessions gratuites peuvent être exigées des constructeurs.

5. **Emprise au Sol** est la projection au sol, de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- Les débords de toiture, ni les emprises de balcons dont la saillie ne dépasse pas 1,50 m. Dans le cas contraire, seul le surplus sera comptabilisé dans le calcul de l'emprise au sol.
- Les surfaces de terrasse couvrant des parcs de stationnement en sous-sol, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,60 m en hauteur par rapport au terrain naturel.
- La surface utilisée pour l'aménagement de piscine non couverte.

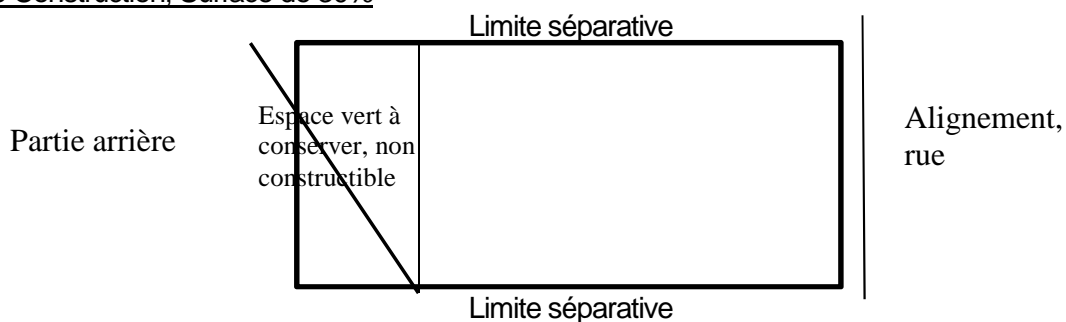
Croquis de principe du calcul de l'emprise au sol



Le pourcentage de cette surface, par rapport à la surface du terrain d'assiette est le Coefficient d'Emprise au Sol.

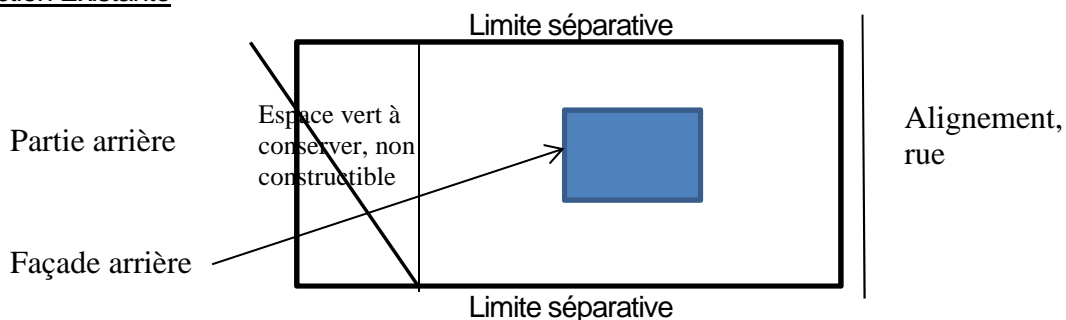
6. Espace boisé classé : Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.L.U., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

7. Espace vert d'un seul tenant : Cet espace vert devra être réservé de la façon suivante
Nouvelle Construction, Surface de 30%

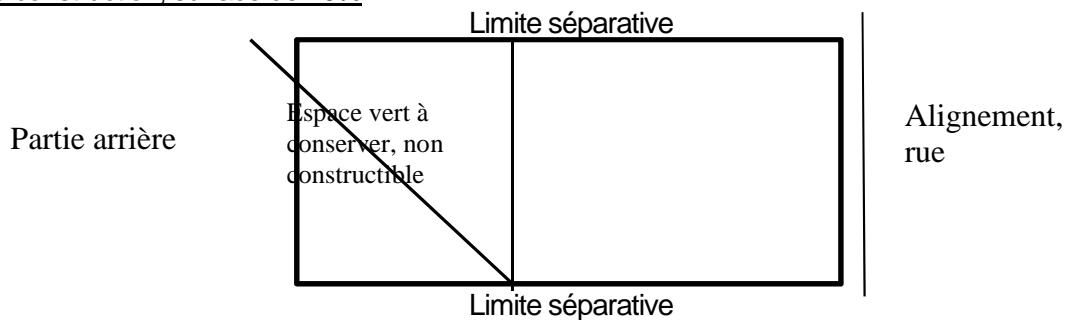


Le terrain est divisé en 3. La partie arrière du terrain est réservée à l'espace vert, la construction nouvelle peut être implantée sur les 2 premiers tiers du terrain

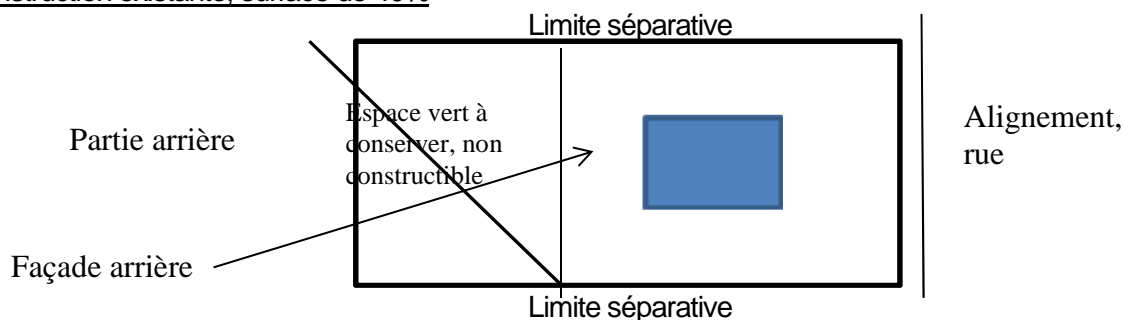
Construction Existante



Le positionnement des espaces verts se fait à partir de la façade arrière de la construction existante.

Nouvelle construction, surface de 40%

La partie arrière du terrain est réservée à l'espace vert, la construction nouvelle peut être implantée sur la première moitié du terrain.

Construction existante, surface de 40%

Le positionnement des espaces verts se fait à partir de la façade arrière de la construction existante.

8. Groupe d'habitations : Constitue un groupe d'habitations, l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

9. Habitation collective, immeuble à usage d'habitation collective : un immeuble collectif est un immeuble à usage d'habitation comprenant plus de 2 logements, est considéré comme immeuble collectif, un immeuble à usage d'habitation à partir de 3 logements.

10. Hauteurs

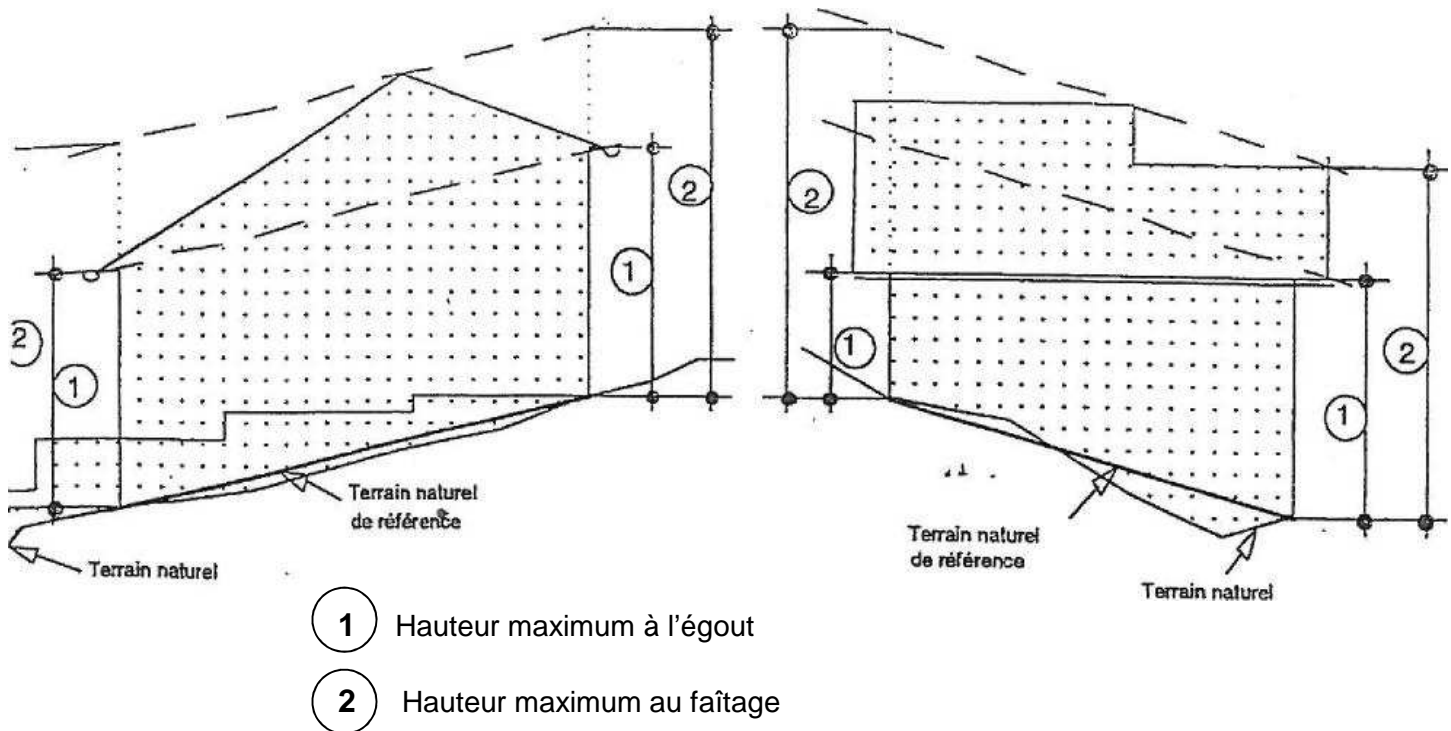
La hauteur en tout point d'une construction est la différence de niveau entre tout point de cette construction (hormis ouvrages techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes) et son point de projection au sol (terrain naturel).

Hauteur au faîtage : c'est la différence de niveau, entre tout point du faîtage d'un bâtiment, et sa projection sur le sol naturel.

Hauteur à l'égout : c'est la différence de niveau entre tout point de l'égout des toitures, mesuré au point bas du plan oblique de la toiture, et sa projection sur le sol naturel.

Les hauteurs au faîtage et à l'égout devront être précisées pour tout projet.

En cas de terrain en pente, il sera pris comme profil du terrain naturel de référence, une droite fictive tracée entre les points de projection sur le terrain naturel de chacun des points extrêmes de tout élément de façade, par rapport auquel sont mesurées les hauteurs.



11. Limite latérale et limite de fond

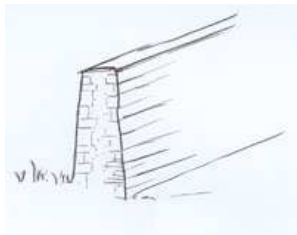
Limite latérale : partie rectiligne des limites qui sépare les propriétés privées et qui touche à l'alignement. Les limites séparatives sont toutes les autres limites, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

Limites de fond : limite opposée / parallèle à la limite supportant l'entrée de la parcelle.

12. Logement social : le logement social comprend l'accession sociale à la propriété et le logement locatif social (bailleurs et parc privé conventionné)

13. Margelle de piscine : les margelles de piscine seront inférieures à 50cm.

14. Mur plein



15. Opération d'aménagement : Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupés, zones d'aménagement concerté...)

16. Pergola : élément d'ornement composé de poutres horizontales disjointes laissant passées les rayons directs du soleil, soutenue par des colonnes. La pergola ne doit pas être couverte, ni supporter de lames orientales. Si un élément, ou matériau couvre cette structure, elle est alors considérée comme une construction.

17. Recommandations paysagères en matière de clôture :

L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuyas, lauriers...) en périphérie de parcelles bâties est recommandé d'éviter ce type de plantations et de lui préférer un agencement végétal plus souple et plus varié tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences, participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

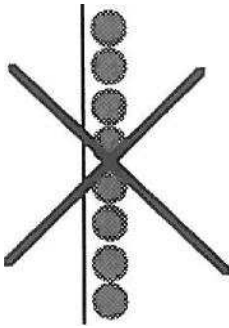
Pour cela, le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

- Associer toujours plusieurs essences en mélange.

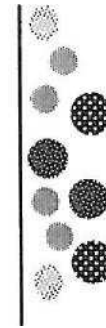
- Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux (arbousier, bruyères, genêts, houx, mimosas, tamaris ...).
- Mêler essences caduques et persistantes (dans les proportions 1/3 - 2/3 à 1/4 - 3/4 au bénéfice des persistantes).
- Dans une option de haie libre, particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition. à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions, jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de port et de feuillages.
- Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété.
- Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle ou artificielle (talus ...) du terrain.
- Envisager le thème de la végétalisation du jardin en s'inspirant des espaces plantés proches afin de lui donner une dimension collective au paysage résidentiel.

Exemples de plans de plantation :

A éviter



A rechercher



18. Saillie : On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

19. Servitudes d'utilité publique : La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...). L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme).

20. Surface de plancher est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

21. Terrain : Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

22. Zone Non Aedificandi : Les zones non aedificandi sont des zones libres de toute construction. Dans ces zones sont interdites tant en évaluation qu'en sous-sol, la réalisation de constructions ou d'installations, la surélévation, l'extension ou la modification des bâtiments existants.