

Commune de

# JATXOU

Communauté  
D'AGGLOMERATION  
**PAYS BASQUE**  
**EUSKAL**  
HIRIGUNE  
Elkargoa



---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Approuvé le 30 janvier 2014  
Modifié le .....2018

---

## Règlement

---



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes – rue Auguste Renoir -B.P.609-64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)

## Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b>	<b>9</b>
<b>ZONE UB.....</b>	<b>10</b>
<b>ZONE UC .....</b>	<b>16</b>
<b>ZONE UD .....</b>	<b>21</b>
<b>ZONE UY .....</b>	<b>26</b>
<b>ZONE 1AU .....</b>	<b>31</b>
<b>ZONE 2AU .....</b>	<b>37</b>
<b>ZONE A .....</b>	<b>41</b>
<b>ZONE N .....</b>	<b>46</b>

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---

## ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

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

---

## ARTICLE II - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

---

- 1) Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :**

**Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :**

"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 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :**

"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 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :**

"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 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :**

"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) D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles :**

**Article L. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :**

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat."

**Article L. 111-3 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :**

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

**Article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme portant sur le stationnement :**

"Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."

**Article L. 421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

**Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :**

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

**Article L. 421-7 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :**

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

**Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme :**

"A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

**Article R. 442-24 du code de l'urbanisme portant sur la caducité des règles d'urbanisme spécifique des lotissements :** Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L. 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur. Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie.

**3) En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions susceptibles d'être prises en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, et en particulier les suivantes :**

- Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.

**4) Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation. Peuvent notamment être pris en considération les Codes suivants :**

- le code général des collectivités territoriales,
- le code rural et forestier,
- le code de la santé publique,
- le code de l'environnement,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code du patrimoine.

---

## ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

**1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :**

**Les zones urbaines** sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- la **zone UB** correspond au bourg dans sa partie la plus ancienne ; elle comprend un secteur UBa destiné à accueillir une opération mixant habitat et commerces.
- la **zone UC** correspond aux extensions du bourg desservies par l'assainissement collectif. La forme urbaine y est à dominante pavillonnaire ;
- la **zone UD** correspond aux extensions du bourg non desservies par l'assainissement collectif. La forme urbaine y est à dominante pavillonnaire ;
- la **zone UY** correspond aux terrains réservés au développement économique ;

**Les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate **-1AU-** (au fur et à mesure de l'équipement des terrains et à condition de ne pas obérer la réalisation des orientations d'aménagement) ou différée **-2AU-** (après enquête publique dans les secteurs insuffisamment équipés en périphérie). Elle est destinée à une urbanisation rapide. Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement.

**La zone agricole** est dite **zone A**. Elle a vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend des secteurs de taille et capacité limitées de deux natures :

- a. Le **secteur Ah** correspond aux secteurs comprenant des constructions non agricoles où il est possible d'implanter quelques nouvelles constructions à proximité immédiate de l'urbanisation existante.
- b. Le **secteur A1** correspond aux secteurs comprenant des constructions non agricoles qu'il s'agit de pouvoir gérer en admettant les extensions, les annexes et les changements de destination compatibles avec l'habitat mais où il n'est pas possible de réaliser un projet nouveau (comme une nouvelle maison d'habitation par exemple).

**La zone naturelle** est dite **zone N**. Elle comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dit naturels. Elle comprend :

- un **secteur N1** correspond aux secteurs comprenant des constructions qu'il s'agit de pouvoir gérer en admettant les extensions, les annexes et les changements de destination compatibles avec l'habitat mais où il n'est pas possible de réaliser un projet nouveau (comme une nouvelle maison d'habitation par exemple).
- Un secteur **Nq**, dédié spécifiquement à l'activité équestre

2) Sont repérés les terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant au document graphique conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics, ainsi qu les emplacements réservés suivants, figurant au document graphique conformément aux dispositions de l'article R.123-2 (b) du Code de l'urbanisme et destiné à la réalisation des objectifs de mixité sociale

NUMERO	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
1a	Élargissement à 12 m de la plateforme de la RD 250 ( <i>Uztaritzeko errebidea</i> ) entre l'ancien monument aux morts et la commune d'Ustaritz	Département
1b	Élargissement à 10 m de la plateforme de la RD 250 ( <i>Uztaritzeko errebidea et Hazparneko errebidea</i> ) entre la RD 650 ( <i>Milafrangako errebidea</i> ) et la commune d'HALSOU	Département
2	Élargissement à 10 m de la plateforme de la RD 650 ( <i>Haltusuko errebidea et Milafrangako errebidea</i> )	Département
3	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 5 dite <i>Beleburuko bidea</i>	Commune
4	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 18 dite <i>Kurutzeko bidea</i>	Commune
5	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 21 dite <i>Motako Inta</i>	Commune
6	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 32 <i>Aroztegiko bidea</i> et N° 35	Commune
7	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 8 dite <i>Karchabeitako bidea</i>	Commune
8	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 9 dite <i>Xobadoreneko bidea</i>	Commune
9	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 10a dite <i>Senduraeneko Bidea</i> et de la voie communale n° 10b dite <i>Chopaeneko bidea</i>	Commune
10	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 2b dite <i>Aldabidea</i>	Commune
11	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 13 dite <i>Larreko bidea</i>	Commune
12	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 12 dite <i>Dorreko bidea</i>	Commune
13	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 15 dite <i>Plazaldeko bidea</i>	Commune
14	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 16 dite <i>Larrekiko-Inta</i>	Commune
15	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 20 dite <i>d'Astobiagako bidea</i> et de la voie communale n° 36 dite <i>d'Iskinako bidea</i>	Commune
16	Élargissement à 6 m d'emprise de la voie communale n° 28 dite <i>Etxelekuko Inta</i>	Commune
17	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 30 dite <i>Joanareneko bidea</i>	Commune
18	Élargissement du carrefour de 5 m	Commune
19	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 3 dite <i>Elizako bidea</i>	Commune
20	Élargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 4 dite <i>Landaldeko bidea</i>	Commune

<b>21</b>	Elargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 37 dite Prostaeneko bidea et de la voie communale n° 1 dite Sortako bidea	Commune
<b>22</b>	Elargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 19 dite Errekako bidea	Commune
<b>23</b>	Elargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 27 dite Zelaiko bidea	Commune
<b>24</b>	Elargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n°23 dite Inbidiako Bidea	Commune
<b>25</b>	Elargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 2a dite Apezetxeko bidea	<b>Commune</b>
<b>26</b>	Elargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 11 dite Morroineko bidea	<b>Commune</b>
<b>27</b>	Elargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 22 dite Motako bidea	<b>Commune</b>
<b>28</b>	Elargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 39 dite Xokoreneko bidea	<b>Commune</b>
<b>29</b>	Elargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 24 dite Intabidea	<b>Commune</b>
<b>30</b>	Elargissement à 8 m d'emprise de la voie communale n° 6 dite Portuberriko bidea	<b>Commune</b>

---

#### ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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.

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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

## ZONE UB

La zone UB correspond au bourg dans sa partie la plus ancienne. Elle comprend un secteur Uba destiné à accueillir une opération mixant habitat et commerces.

Les zones soumises au risque d'inondation sont repérées au document graphique par une trame en application de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme.

---

### ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations industrielles
- Les entrepôts
- Les habitations légères de loisirs,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - L'installation d'une caravane, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Toutes les constructions sont interdites dans les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique.

---

### ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisés :

- les constructions et installations artisanales à condition de ne pas causer de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les constructions et installations agricoles à condition d'être liés à une exploitation déjà présente dans la zone, de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et de ne pas conduire à une augmentation de la capacité ;
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- En secteur UBa, les programmes de logement devront comporter au moins 15% de logements sociaux ; ce nombre peut être réparti librement entre locatif social et accession sociale. Par ailleurs, l'opération devra être compatible avec l'orientation d'aménagement n°2.

---

### ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

### **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

### **Eaux usées**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

### **Eaux pluviales**

Si le réseau public existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage. Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les branchements doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

---

## ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet

---

## ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### A l'exception du secteur UBa :

Les constructions devront s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques, ou à la limite de l'emplacement réservé, s'il existe, tel qu'il est figuré au document graphique :

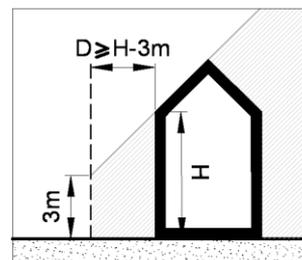
- Soit à l'alignement,
- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Une implantation différente de celle prévue au premier alinéa pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le

paysage urbain et naturel pour :

- les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement, qui peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- la réalisation d'un « parking du midi ».

Dans tous les cas (implantation à l'alignement ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de l'alignement (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Les annexes, les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à la limite de la voie sans contrainte spécifique ou en retrait.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

En secteur UBa : les constructions devront s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques, ou à la limite de l'emplacement réservé, s'il existe, tel qu'il est figuré au document graphique avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

---

## ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

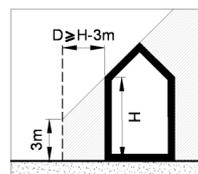
---

Les constructions ou installations qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres. Un retrait moindre pourra être autorisé pour :

- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à la limite de la voie sans contrainte spécifique ou en retrait.

Dans tous les cas (implantation en limite ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

## ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

---

## ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

---

## ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le point le plus haut de cette dernière et le sol naturel avant les éventuels affouillements exhaussements nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

---

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

Rappel : 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.

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuiles canal ou plates ou matériau d'aspect similaire, de couleur dominante rouge. Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture doit être identique à celui utilisé initialement.

Toutefois, si l'extension ou l'annexe ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la toiture peut être végétalisée ; dans ce cas, une toiture terrasse est autorisée.

Les couvertures des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, pool house...) seront de couleur rouge sans présenter un aspect brillant. Un aspect des constructions différent est autorisé pour les vérandas, pergolas...

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit. Leur superficie totale ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

### **Façades**

Les murs des constructions doivent être enduit et de couleur blanche.

Les pierres apparentes sont autorisées dans les encadrements des ouvertures et dans les pierres d'angle des murs latéraux. Les pierres apparentes situées en façade ou en pignon ne pourront représenter plus de 25% de la totalité des surfaces extérieures, et leur aspect devra rappeler les matériaux locaux traditionnels.

Les volets et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture,...) seront de couleur vert foncé ou rouge basque. Les volets roulants pourront également être blancs ou gris clair. Les

coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures. Afin de préserver une harmonie de façades :

- Pour les constructions existantes, les volets battants extérieurs ne pourront être remplacés par un autre système d'occultation,
- Pour les constructions nouvelles, les volets battants extérieurs caractéristiques du Pays Basque devront représenter au moins 40% de la surface des ouvertures et être disposés sur au moins deux façades. Les volets roulants ne devront pas être posés sur les mêmes ouvertures que celles occultées par les volets battants.

Les fenêtres et portes extérieures seront vert foncé, rouge basque, blanches ou gris clair. La porte d'entrée pourra être de couleur bois.

Les balustrades des balcons devront être composées d'éléments verticaux.

### Clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- soit d'un mur bahut, qui peut être surmonté d'une partie en claire-voie, en grillage ou d'une haie.

La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit d'un grillage sur toute la hauteur

- Soit d'une clôture agricole

Dans ces trois cas, la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m. Elle est ramenée à 1,50 m s'il s'agit d'un mur plein.

Que ce soit en limite d'emprise publique ou en limite séparative, une hauteur différente pourra être imposée ou acceptée pour tenir compte de la topographie du terrain.

Dans les zones inondables repérées au document graphique par une trame, les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10cm x 10 cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

---

## ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé un emplacement par tranche de 80 m<sup>2</sup> pour chaque logement, avec un minimum de deux emplacements pour chaque logement. Il n'est exigé qu'un emplacement pour les logements locatifs réalisés avec le concours financier de l'Etat.

Dans le cas d'opérations prévoyant trois logements ou plus, il sera aménagé une place visiteur (arrondi au nombre entier supérieur), aisément accessible depuis l'espace public, pour deux logements :

Nombre de logements	3	4	5	6	7	8	9	10	etc
Nombre de places visiteur	2	2	3	3	4	4	5	5	etc

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

. 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités autorisées dans la zone (bureaux, artisanat, commerces...),

. 30 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents ou étant d'intérêt collectif, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

---

## ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

---

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquence une imperméabilisation des sols susceptible d'empêcher une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Il sera exigé 30 % de surface en « espace de pleine terre<sup>1</sup> ».

---

## ARTICLE UB14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

---

Sans objet

---

<sup>1</sup> Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale. Un espace peut-être qualifié de pleine terre s'il n'est le support :  
- D'aucun aménagement autre que ceux propres aux jardins et espaces verts,  
- D'aucune construction au-dessus du sol, sous-sol sur une profondeur de 10 mètres.  
Il peut cependant être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Le coefficient de pleine terre définit la part minimale du terrain d'assiette d'un projet répondant à ces caractéristiques.

# ZONE UC

La zone UC délimite le cadre bâti à dominante pavillonnaire en extension du bourg.

Les zones soumises au risque d'inondation sont repérées au document graphique par une trame en application de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme.

---

## ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations industrielles
- Les entrepôts
- Les habitations légères de loisirs,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - L'installation d'une caravane, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés

Toutes les constructions sont interdites dans les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique.

---

## ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisés :

- les constructions et installations artisanales à condition de ne pas causer de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les constructions et installations agricoles à condition d'être liés à une exploitation déjà présente dans la zone, de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et de ne pas conduire à une augmentation de la capacité ;
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

Dans les terrains sensibles aux phénomènes de remontée de nappe, les projets d'aménagement du sous-sol feront l'objet d'un examen au cas par cas et pourront faire l'objet d'une interdiction

---

## ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux

véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## **ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

---

### **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

### **Eaux usées**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

### **Eaux pluviales**

Si le réseau public existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage. Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les branchements doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

---

## **ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

---

## **ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

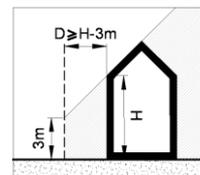
---

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.
- Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Dans tous les cas (implantation à l'alignement ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de l'alignement (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## ARTICLE UC7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

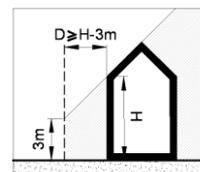
---

Les bâtiments peuvent avoir un côté implanté sur une limite séparative latérale ou être en retrait d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Dans tous les cas (implantation en limite ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

## ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

---

## ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

---

## ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le point le plus haut de cette dernière et le sol naturel avant les éventuels affouillements exhaussements nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 mètres de l'égout du toit.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

---

## ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### Toitures

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuiles canal ou plates ou matériau d'aspect similaire, de couleur dominante rouge. Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture doit être identique à celui utilisé initialement.

Toutefois, si l'extension ou l'annexe ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la toiture peut être végétalisée ; dans ce cas, une toiture terrasse est autorisée.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, pool house...) seront de couleur rouge sans présenter un aspect brillant. Un aspect des constructions différent est autorisé pour les vérandas, pergolas...

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit. Leur superficie totale ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

### Façades

Les murs des constructions doivent être enduit et de couleur blanche.

Les pierres apparentes d'origine locale sont autorisées dans les encadrements des ouvertures et dans les pierres d'angle des murs latéraux. Les pierres apparentes situées en façade ou en pignon ne pourront représenter plus de 25% de la totalité des surfaces extérieures.

Les volets et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture,...) seront de couleur vert foncé ou rouge basque. Les volets roulants pourront également être blancs ou gris clair. Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures. Afin de préserver une harmonie de façades :

- Pour les constructions existantes, les volets battants extérieurs ne pourront être remplacés par un autre système d'occultation,
- Pour les constructions nouvelles, les volets battants extérieurs caractéristiques du Pays Basque devront représenter au moins 40% de la surface des ouvertures et être disposés sur au moins deux façades. Les volets roulants ne devront pas être posés sur les mêmes ouvertures que celles occultées par les volets battants.

Les fenêtres et portes extérieures seront vert foncé, rouge basque, blanches ou gris clair. La porte d'entrée pourra être de couleur bois.

Les balustrades des balcons devront être composées d'éléments verticaux.

### Clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- soit d'un mur bahut, qui peut être surmonté d'une partie en claire-voie, en grillage ou d'une haie. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.
  - Soit d'un grillage sur toute la hauteur
  - Soit d'une clôture agricole
- Dans ces trois cas, la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m. Elle est ramenée à 1,50 m s'il s'agit d'un mur plein.

Que ce soit en limite d'emprise publique ou en limite séparative, une hauteur différente pourra être imposée ou acceptée pour tenir compte de la topographie du terrain.

Dans les zones inondables repérées au document graphique par une trame, les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10cm x 10 cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

---

## ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé un emplacement par tranche de 80 m<sup>2</sup> pour chaque logement, avec un minimum de deux emplacements pour chaque logement. Il n'est exigé qu'un emplacement pour les logements locatifs réalisés avec le concours financier de l'Etat.

Dans le cas d'opérations prévoyant trois logements ou plus, il sera aménagé une place visiteur (arrondi au nombre entier supérieur), aisément accessible depuis l'espace public, pour deux logements :

Nombre de logements	3	4	5	6	7	8	9	10	etc
Nombre de places visiteur	2	2	3	3	4	4	5	5	etc

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- . 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités autorisées dans la zone (bureaux, artisanat, commerces...),
- . 30 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents ou étant d'intérêt collectif, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

---

## ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

---

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquence une imperméabilisation des sols susceptible d'empêcher une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Il sera exigé 45 % de surface en « espace de pleine terre<sup>2</sup> ».

---

## ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet

---

<sup>2</sup> Cf. définition à l'article UB13

## ZONE UD

La zone UD délimite le cadre bâti à dominante pavillonnaire qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

### ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations industrielles
- Les entrepôts
- Les habitations légères de loisirs,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - L'installation d'une caravane, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés

### ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les constructions et installations artisanales à condition de ne pas causer de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les constructions et installations agricoles à condition d'être liés à une exploitation déjà présente dans la zone, de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et de ne pas conduire à une augmentation de la capacité ;
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé

que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

---

### **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

### **Eaux usées**

En l'absence de réseau public, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Si le réseau public existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage. Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les branchements doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

---

## ARTICLE UD5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

---

## ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

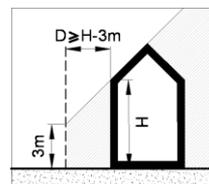
---

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.
- Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Dans tous les cas (implantation à l'alignement ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de l'alignement (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## ARTICLE UD7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

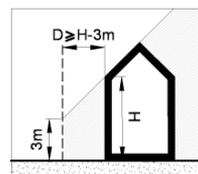
---

Les bâtiments peuvent avoir un côté implanté sur une limite séparative latérale ou être en retrait d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Dans tous les cas (implantation en limite ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

## ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

---

## ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

---

## ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le point le plus haut de cette dernière et le sol naturel avant les éventuels affouillements exhaussements nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres de l'égout du toit.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

---

## ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### Toitures

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuiles canal ou plates ou matériau d'aspect similaire, de couleur dominante rouge. Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture doit être identique à celui utilisé initialement.

Toutefois, si l'extension ou l'annexe ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la toiture peut être végétalisée ; dans ce cas, une toiture terrasse est autorisée.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, pool house...) seront de couleur rouge sans présenter un aspect brillant. Un aspect des constructions différent est autorisé pour les vérandas, pergolas...

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit. Leur superficie totale ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

### Façades

Les murs des constructions doivent être enduit et de couleur blanche.

Les pierres apparentes d'origine locale sont autorisées dans les encadrements des ouvertures et dans les pierres d'angle des murs latéraux. Les pierres apparentes situées en façade ou en pignon ne pourront représenter plus de 25% de la totalité des surfaces extérieures.

Les volets et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture,...) seront de couleur vert foncé ou rouge basque. Les volets roulants pourront également être blancs ou gris clair. Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures. Afin de préserver une harmonie de façades :

- Pour les constructions existantes, les volets battants extérieurs ne pourront être remplacés par un autre système d'occultation,
- Pour les constructions nouvelles, les volets battants extérieurs caractéristiques du Pays Basque devront représenter au moins 40% de la surface des ouvertures et être disposés sur au moins deux façades. Les volets roulants ne devront pas être posés sur les mêmes ouvertures que celles occultées par les volets battants.

Les fenêtres et portes extérieures seront vert foncé, rouge basque, blanches ou gris clair. La porte d'entrée pourra être de couleur bois.

Les balustrades des balcons devront être composées d'éléments verticaux.

### Clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- soit d'un mur bahut, qui peut être surmonté d'une partie en claire-voie, en grillage ou d'une haie. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.
- Soit d'un grillage sur toute la hauteur
- Soit d'une clôture agricole

Dans ces trois cas, la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m. Elle est ramenée à 1,50 m s'il s'agit d'un mur plein.

Que ce soit en limite d'emprise publique ou en limite séparative, une hauteur différente pourra être imposée ou acceptée pour tenir compte de la topographie du terrain.

---

## ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé un emplacement par tranche de 80 m<sup>2</sup> pour chaque logement, avec un minimum de deux emplacements pour chaque logement. Il n'est exigé qu'un emplacement pour les logements locatifs réalisés avec le concours financier de l'Etat.

Dans le cas d'opérations prévoyant trois logements ou plus, il sera aménagé une place visiteur (arrondi au nombre entier supérieur), aisément accessible depuis l'espace public, pour deux logements :

Nombre de logements	3	4	5	6	7	8	9	10	etc
Nombre de places visiteur	2	2	3	3	4	4	5	5	etc

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- . 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités autorisées dans la zone (bureaux, artisanat, commerces...),
- . 30 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents ou étant d'intérêt collectif, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

---

## ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

---

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquence une imperméabilisation des sols susceptible d'empêcher une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Il sera exigé 55 % de surface en « espace de pleine terre<sup>3</sup> ».

---

## ARTICLE UD14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet

---

<sup>3</sup> 1) Cf. définition à l'article UB13

# ZONE UY

La zone UY s'étend sur des terrains réservés au développement économique.

---

## ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- L'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes ;
- Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les clôtures ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

---

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

---

Néant

---

## ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

---

### Accès

La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

---

## ARTICLE UY 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

### . Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### . Assainissement

#### *Eaux usées domestiques et industrielles*

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

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage. Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

### Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique doivent être souterrains.

L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisées en souterrain sur les emprises publiques ou privées.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

---

## ARTICLE UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

---

## ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

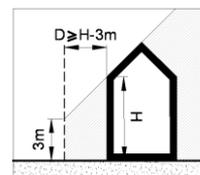
Les constructions devront s'implanter comme suit :

Les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum en retrait de la limite d'emprise des voies

privées et publiques, existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...).

Dans tous les cas (implantation à l'alignement ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de l'alignement (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

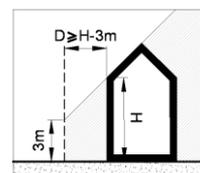
---

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait avec une distance minimale de 3 mètres.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

Dans tous les cas (implantation en limite ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

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

---

Non réglementé

---

## ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

---

## ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- . les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent;
- . les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

---

## ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

### *Couvertures*

**Les pentes de toitures seront entre 30 et 40%, la couleur sera rouge**

Toutefois, si l'extension ou l'annexe ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la toiture pourra être végétalisée, dans ce cas il est autorisé une toiture terrasse.

### *Epidermes*

Façade blanche

### *. Clôtures*

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes:

#### a) Clôtures sur emprises et voies publiques

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

#### b) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront obligatoirement composées de grillages ou treillages métalliques plastifiés sur poteaux ou profils en fer T et U. Elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur; les poteaux en bois ou béton sont interdits. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

Que ce soit en limite d'emprise publique ou en limite séparative, une hauteur différente pourra être imposée ou acceptée pour tenir compte de la topographie du terrain.

---

## ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Les surfaces affectées au stationnement doivent être au minimum les suivantes:

- . commerces : 60 % de la surface de vente,
- . bureaux : 100 % de la surface de plancher,
- . activités : 40 % de la surface de plancher,
- . restaurants : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

## ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

---

Des plantations peuvent être imposées pour les espaces non bâtis, notamment pour les dépôts de matériaux à l'air libre, en limite séparative et au droit de l'alignement sur l'espace public.

---

## ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet

# ZONE 1AU

La zone 1AU délimite des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future organisée. Les autorisations d'occupations du sol seront délivrées au fur et à mesure de leur équipement en réseaux publics et à condition de ne pas obérer la réalisation des orientations d'aménagement.

Les zones soumises au risque d'inondation sont repérées au document graphique par une trame en application de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme.

---

## ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations industrielles
- Les entrepôts
- Les habitations légères de loisirs,
- Les bâtiments et installations agricoles.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - L'installation d'une caravane, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés

Toutes les constructions sont interdites dans les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique.

---

## ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les installations et bâtiments à destination d'activités artisanales et les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le secteur 1AU, les constructions, installations et aménagements sont admis à condition de s'inscrire dans une logique d'aménagement de secteur et à condition de ne pas rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation de l'orientation d'aménagement n°1

---

## ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

---

### **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

### **Eaux usées**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

### **Eaux pluviales**

Si le réseau public existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage. Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les branchements doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

---

## ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet

---

## ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

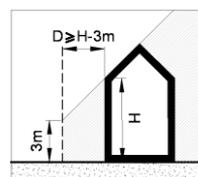
---

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.
- Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Dans tous les cas (implantation à l'alignement ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de l'alignement (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## ARTICLE 1AU7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

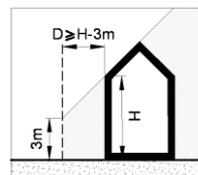
---

Les bâtiments peuvent avoir un côté implanté sur une limite séparative latérale ou être en retrait d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Dans tous les cas (implantation en limite ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

## ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

---

## ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

---

## ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le point le plus haut de cette dernière et le sol naturel avant les éventuels affouillements exhaussements nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres de l'égout du toit.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

---

## ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuiles canal ou plates ou matériau d'aspect similaire, de couleur dominante rouge. Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture doit être identique à celui utilisé initialement.

Toutefois, si l'extension ou l'annexe ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la toiture peut être végétalisée ; dans ce cas, une toiture terrasse est autorisée.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, pool house...) seront de couleur rouge sans présenter un aspect brillant. Un aspect des constructions différent est autorisé pour les vérandas, pergolas...

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit. Leur superficie totale ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

### **Façades**

Les murs des constructions doivent être enduit et de couleur blanche.

Les pierres apparentes d'origine locale sont autorisées dans les encadrements des ouvertures et dans les pierres d'angle des murs latéraux. Les pierres apparentes situées en façade ou en pignon ne pourront représenter plus de 25% de la totalité des surfaces extérieures.

Les volets et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture,...) seront de couleur vert foncé ou rouge basque. Les volets roulants pourront également être blancs ou gris clair. Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures. Afin de préserver une harmonie de façades :

- Pour les constructions existantes, les volets battants extérieurs ne pourront être remplacés par un autre système d'occultation,

- Pour les constructions nouvelles, les volets battants extérieurs caractéristiques du Pays Basque devront représenter au moins 40% de la surface des ouvertures et être disposés sur au moins deux façades. Les volets roulants ne devront pas être posés sur les mêmes ouvertures que celles occultées par les volets battants.

Les fenêtres et portes extérieures seront vert foncé, rouge basque, blanches ou gris clair. La porte d'entrée pourra être de couleur bois.

Les balustrades des balcons devront être composées d'éléments verticaux.

### Clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- soit d'un mur bahut, qui peut être surmonté d'une partie en claire-voie, en grillage ou d'une haie. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.
  - Soit d'un grillage sur toute la hauteur
  - Soit d'une clôture agricole
- Dans ces trois cas, la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m. Elle est ramenée à 1,50 m s'il s'agit d'un mur plein.

Que ce soit en limite d'emprise publique ou en limite séparative, une hauteur différente pourra être imposée ou acceptée pour tenir compte de la topographie du terrain.

Dans les zones inondables repérées au document graphique par une trame, les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10cm x 10 cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

---

## ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé un emplacement par tranche de 80 m<sup>2</sup> pour chaque logement, avec un minimum de deux emplacements pour chaque logement. Il n'est exigé qu'un emplacement pour les logements locatifs réalisés avec le concours financier de l'Etat.

Dans le cas d'opérations prévoyant trois logements ou plus, il sera aménagé une place visiteur (arrondi au nombre entier supérieur), aisément accessible depuis l'espace public, pour deux logements :

Nombre de logements	3	4	5	6	7	8	9	10	etc
Nombre de places visiteur	2	2	3	3	4	4	5	5	etc

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- . 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités autorisées dans la zone (bureaux, artisanat, commerces...),
- . 30 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents ou étant d'intérêt collectif, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

---

## ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

---

Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> ou comprenant plus de 10 logements, 5 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige.

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquence une imperméabilisation des sols susceptible d'empêcher une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Il sera exigé 45 % de surface en « espace de pleine terre<sup>4</sup> ».

---

## ARTICLE 1AU14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet

---

<sup>4</sup> Cf. définition à l'article UB13

## ZONE 2AU

La zone 2AU s'étend sur des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future. Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, insuffisamment desservie par les réseaux publics, peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

---

### ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2

---

### ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

---

### ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

### Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

### Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

### Eaux pluviales

Si le réseau public existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet entraînant une imperméabilisation des sols (construction, voie, parking...), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour est de 30 ans. Le débit de fuite maximal au terrain est fixé à 3 litres par hectares et par secondes.

### Autres réseaux

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les branchements doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

---

## ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet

---

## ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

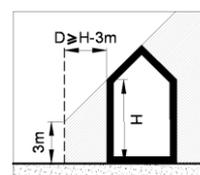
---

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.
- Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Dans tous les cas (implantation à l'alignement ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de l'alignement (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

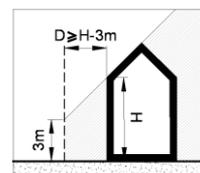
---

## ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les bâtiments peuvent avoir un côté implanté sur une limite séparative latérale ou être en retrait d'au moins 3 mètres.

Dans tous les cas (implantation en limite ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

## Article 2AU 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé

---

## ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

---

## ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

---

## ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

---

## ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

---

## ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

---

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquences d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

---

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

---

Sans objet

# ZONE A

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- a. un **secteur Ah** qui correspond aux secteurs comprenant des constructions non agricoles où il est possible d'implanter quelques nouvelles constructions à proximité immédiate de l'urbanisation existante ;
- b. un **secteur A1** qui correspond aux secteurs comprenant des constructions non agricoles qu'il s'agit de pouvoir gérer en admettant les extensions, les annexes et les changements de destination compatibles avec l'habitat mais où il n'est pas possible de réaliser un projet nouveau (comme une nouvelle maison d'habitation par exemple).

Les zones soumises au risque d'inondation sont repérées au document graphique par une trame en application de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme.

---

## ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A 2 et des suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités pastorales et forestières ;

Toutes les constructions sont interdites dans les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique.

---

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

---

- Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres d'un bâtiment existant. Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques dûment justifiées.
- Les installations de tourisme à la ferme telles que local de vente de produits du terroir ..., par transformation ou aménagement des bâtiments existants, à condition qu'elles soient complémentaires et directement liées à une exploitation agricole existante.
- Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, station d'épuration, château d'eau, etc ...) et les équipements publics d'infrastructure (voirie, mobilier urbain, chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- Le changement de destination (habitation, commerce, artisanat, hôtellerie) de bâtiments agricoles, localisés sur le plan de zonage, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme à condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- En secteur A1 : les extensions, changement de destination et annexes des constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère général de la zone
- En secteur Ah : les constructions à usage d'habitation ainsi que les extensions, changement de destination et annexes des constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère général de la zone.

Dans les terrains sensibles aux phénomènes de remontée de nappe, les projets d'aménagement du sous-sol feront l'objet d'un examen au cas par cas et pourront faire l'objet d'une interdiction

---

## **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

---

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

### **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

Ainsi, afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage. Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

---

## **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

## ARTICLE A 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

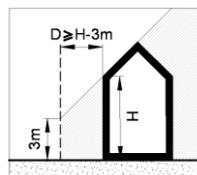
---

Les constructions et installations doivent s'implanter comme suit:

- en retrait d'au moins 10 mètres de la limite des voies départementales
- en retrait d'au moins 3 mètres de la limite des autres voies, y compris les chemins ruraux.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

Dans tous les cas (implantation à l'alignement ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de l'alignement (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



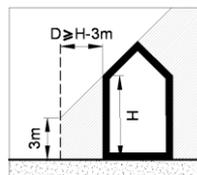
---

## ARTICLE A 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Dans tous les cas (implantation en limite ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

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

---

Non réglementé

---

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

En secteurs A1 et Ah, l'emprise est fixée à 0,3.

---

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le point le plus haut de cette dernière et le sol naturel avant les éventuels affouillements exhaussements nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

---

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR.

---

### **Constructions destinées aux activités**

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

### **Constructions à usage d'habitation**

#### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuiles canal ou plates ou matériau d'aspect similaire, de couleur dominante rouge. Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture doit être identique à celui utilisé initialement.

Toutefois, si l'extension ou l'annexe ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la toiture peut être végétalisée ; dans ce cas, une toiture terrasse est autorisée.

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit. Leur superficie totale ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

#### **Façades**

Les murs des constructions doivent être enduit et de couleur blanche.

Les pierres apparentes d'origine locale sont autorisées dans les encadrements des ouvertures et dans les pierres d'angle des murs latéraux. Les pierres apparentes situées en façade ou en pignon ne pourront représenter plus de 25% de la totalité des surfaces extérieures.

Les volets et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture,...) seront de couleur vert foncé ou rouge basque. Les volets roulants pourront également être blancs ou gris clair. Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures. Afin de préserver une harmonie de façades :

- Pour les constructions existantes, les volets battants extérieurs ne pourront être remplacés par un autre système d'occultation,
- Pour les constructions nouvelles, les volets battants extérieurs caractéristiques du Pays Basque devront représenter au moins 40% de la surface des ouvertures et être disposés sur au moins deux façades. Les volets roulants ne devront pas être posés sur les mêmes ouvertures que celles occultées par les volets battants.

Les fenêtres et portes extérieures seront vert foncé, rouge basque, blanches ou gris clair. La porte d'entrée pourra être de couleur bois.

Les balustrades des balcons devront être composées d'éléments verticaux.

#### **Clôtures**

Dans les zones inondables repérées au document graphique par une trame, les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10cm x 10 cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

#### En secteur A1 et Ah :

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- soit d'un mur bahut, qui peut être surmonté d'une partie en claire-voie, en grillage ou d'une haie. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.
  - soit d'un grillage sur toute la hauteur
  - soit d'une clôture agricole
- Dans ces trois cas, la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.

- soit de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m. Elle est ramenée à 1,50 m s'il s'agit d'un mur plein.

Que ce soit en limite d'emprise publique ou en limite séparative, une hauteur différente pourra être imposée ou acceptée pour tenir compte de la topographie du terrain.

---

## ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé un emplacement par tranche de 80 m<sup>2</sup> pour chaque logement, avec un minimum de deux emplacements pour chaque logement. Il n'est exigé qu'un emplacement pour les logements locatifs réalisés avec le concours financiers de l'Etat.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- . 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités autorisées dans la zone (bureaux, artisanat...),
- . 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

---

## ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

---

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

---

## ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

---

Sans objet

# ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Elle comprend un **secteur N1** dans lequel sont admis les extensions, les annexes et les changements de destination compatibles avec l'habitat, et un secteur Nq permettant la réalisation d'abris pour les chevaux.

Les zones soumises au risque d'inondation sont repérées au document graphique par une trame en application de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme.

---

## ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Toutes les constructions sont interdites dans les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique.

---

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

---

Sont autorisés si le niveau des équipements le permet et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites :

- les constructions et installations nécessaires aux activités pastorales et forestières ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ;
- dans le secteur N1, les extensions, changement de destination et annexes des constructions existantes ;
- dans le secteur Nq, les constructions et installations liées à l'activité équestre, uniquement s'ils sont liés à l'accueil d'animaux.

Dans les terrains sensibles aux phénomènes de remontée de nappe, les projets d'aménagement du sous-sol feront l'objet d'un examen au cas par cas et pourront faire l'objet d'une interdiction

---

## ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## ARTICLE N 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

---

### Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

### Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales

Si le réseau public existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage. Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

---

## ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

---

## ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

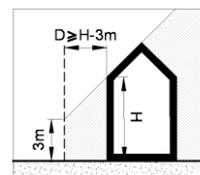
---

**Dans le secteur N1**, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.
- Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Dans tous les cas (implantation à l'alignement ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de l'alignement (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## ARTICLE N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

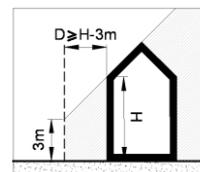
---

Dans le secteur N1, les constructions doivent être en retrait d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Dans tous les cas (implantation en limite ou en retrait), la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel), devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

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

---

Non réglementé

---

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

---

En secteurs N1 et Nq, l'emprise est fixée à 0,3.

---

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le point le plus haut de cette dernière et le sol naturel avant les éventuels affouillements exhaussements nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres pour les constructions principales et à 5 mètres pour les annexes.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

---

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve 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.

### **Dans le secteur N1 :**

#### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuiles canal ou plates ou matériau d'aspect similaire, de couleur dominante rouge. Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture doit être identique à celui utilisé initialement.

Toutefois, si l'extension ou l'annexe ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la toiture peut être végétalisée ; dans ce cas, une toiture terrasse est autorisée.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, pool house...) seront de couleur rouge sans présenter un aspect brillant. Un aspect des constructions différent est autorisé pour les vérandas, pergolas...

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit. Leur superficie totale ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture, ce pourcentage devant s'appliquer à chaque construction.

#### **Façades**

Les murs des constructions doivent être enduit et de couleur blanche.

Les pierres apparentes d'origine locale sont autorisées dans les encadrements des ouvertures et dans les pierres d'angle des murs latéraux. Les pierres apparentes situées en façade ou en pignon ne pourront représenter plus de 25% de la totalité des surfaces extérieures.

Les volets et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture,...) seront de couleur vert foncé ou rouge basque. Les volets roulants pourront également être blancs ou gris clair. Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures. Afin de préserver une harmonie de façades :

- Pour les constructions existantes, les volets battants extérieurs ne pourront être remplacés par un autre système d'occultation,
- Pour les constructions nouvelles, les volets battants extérieurs caractéristiques du Pays Basque devront représenter au moins 40% de la surface des ouvertures et être disposés sur au moins deux façades. Les volets roulants ne devront pas être posés sur les mêmes ouvertures que celles occultées par les volets battants.

Les fenêtres et portes extérieures seront vert foncé, rouge basque, blanches ou gris clair. La porte d'entrée pourra être de couleur bois.

Les balustrades des balcons devront être composées d'éléments verticaux.

#### **Clôtures**

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- soit d'un mur bahut, qui peut être surmonté d'une partie en claire-voie, en grillage ou d'une haie. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.
- Soit d'un grillage sur toute la hauteur
- Soit d'une clôture agricole

Dans ces trois cas, la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m. Elle est ramenée à 1,50 m s'il s'agit d'un mur plein.

Que ce soit en limite d'emprise publique ou en limite séparative, une hauteur différente pourra être imposée ou acceptée pour tenir compte de la topographie du terrain.

Dans les zones inondables repérées au document graphique par une trame, les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10cm x 10 cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

---

## ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé un emplacement par tranche de 80 m<sup>2</sup> pour chaque logement, avec un minimum de deux emplacements pour chaque logement. Il n'est exigé qu'un emplacement pour les logements locatifs réalisés avec le concours financier de l'Etat.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- . 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités autorisées dans la zone (bureaux, artisanat...),
- . 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

---

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

---

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

---

## ARTICLE N 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

---

Sans objet