
Commune de BARDOS

PYRENEES-ATLANTIQUES

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

- 5 -

REGLEMENT

PLU prescrit le	PADD débat le	Projet arrêté le	Mis à l'enquête le	Approuvé le
04/12/2001	02/12/2003	03/08/2004	06/12/2004	03/05/2005

Modifié le	Modifié le	Modifié le	Modifié le
03/10/2006	03/06/2008	04/05/2010	03/11/2015



SCP RIBETON - BRENAC - GROSS
Géomètres-Experts D.P.L.G. Associés
1 Place Jean Rameau
40390 ST MARTIN DE SEIGNANX



Agence Publique de Gestion Locale -Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 -Télécopie 05.59.84.59.47- Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

TABLE DES MATIERES DU REGLEMENT

PREAMBULE	3
DISPOSITIONS GENERALES	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A	13
ZONE A Zone agricole	
Secteur Ai Zone agricole dans un secteur de zone basse humide	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES – ZONE N	18
ZONE N Zone naturelle stricte	
Secteur Nh Zone d’habitat existante isolée et d’habitat ancien à rénover	
Secteur Nhi Zone d’habitat existante isolée située dans un secteur de zone basse humide	
Secteur Ni Zone naturelle inondable	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE Ua	23
Zone urbaine dense, bâti en continu	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE Ub	29
Zone urbaine de densité moyenne	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE Uc	35
Zone urbaine à faible densité	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UY	41
Zone d’activité	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
ZONE 1AU Zone à urbaniser simple	
ZONE 2AU Zone à urbaniser différée	
ANNEXES	

PREAMBULE

CODE DE L'URBANISME

Articles R.123-4 « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. »

U zone urbaine
AU zone à urbaniser
A zone agricole
N zone naturelle

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE BARDOS

UA : Zone urbaine dense, bâti continu du village
UB : Zone urbaine de densité moyenne, bâti en continu ou en discontinu
UC : Zone urbaine à faible densité formée de bâti en discontinu
UY : Zone d'activité

1AU : Zone à urbaniser à court terme avec un projet d'aménagement d'ensemble
2 AU : Zone à urbaniser à long terme nécessitant la modification ou la révision du P.L.U.

A : Zone agricole

N : Zone naturelle

REGLEMENT – FICHE DE SYNTHÈSE DU P.L.U.

		Intitulé P.L.U.
Articles		Caractère de la zone
1		Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
2		Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières
3		Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4		Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
5		Superficie minimale des terrains constructibles
6	<i>Règlement ou document graphique</i>	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7	<i>Règlement ou document graphique</i>	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8		Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9		Emprise au sol
10		Hauteur maximale des constructions
11		Aspect extérieur des constructions et de leurs abords
12		Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
13		Obligations imposées en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
14		Possibilité maximale d'occupation des sols

1 – LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

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

- **les constructions**, à destination de :
 1. habitation
 2. hébergement hôtelier
 3. bureaux
 4. commerce
 5. artisanal
 6. industrie
 7. exploitation agricole ou forestière
 8. fonction d'entrepôt
 9. constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- **les ouvrages et travaux soumis à déclaration**
- **les démolitions**
- **les lotissements**
- **les installations classées**
- **les carrières**
- **les terrains de campings**
- **le stationnement des caravanes**
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol**
- **les clôtures, les portails**
- **les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.**

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir moins de dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes
- c) les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage
- la santé, la sécurité, la salubrité publique
- l'agriculture
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments

sont soumis aux dispositions de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou de déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

2 – LE TERRAIN

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

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

3 – LES DIVISIONS FONCIERES

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

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Cette définition s'applique sous réserve de dispositions prévues aux articles R.315-1 et R.315-2 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme est approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Seules subsistent les règles du Plan Local d'Urbanisme à moins que une majorité de co-lotis n'ait demandé et obtenu le maintien de ces règles (articles L 315-2-1, R.315-44-1, R.315-45 et R.315-46 du Code de l'Urbanisme).

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

Les documents, et notamment les cahiers des charges, concernant les lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à l'article L 315-3 ou 4 du Code de l'Urbanisme, mais les modifications doivent être compatibles avec les dispositions du présent règlement.

4 – LES HABITATIONS

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus de deux bâtiments à usage de logement sur une unité foncière, ou sur des unités foncières contiguës on se trouve en présence d'un groupe de logements au sens du présent règlement.

Un groupe de logements peut s'accompagner d'une division foncière.

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

5- LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT ET LES MARGES DE RECuLEMENT

5-1- La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application du règlement.

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

5-2- Espaces libres

Dans ces zones aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversée de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant les plantations d'essence locale.

La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

5-3- Des marges de reculeme nt peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie)
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.
- éviter le stationnement sur la voie publique ainsi que les ouvertures de portail sur cette même voie publique.

Les marges de reculeme nt sont inconstructibles.
Elles sont définies par le règlement.

5-4- Le stationnement

En général les dimensions minimales des places sont les suivantes :

A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 6,00 m

A.2. Places en épi (formant un angle de 45 ° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 4,00 m

A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,00 m
- dégagement 3,00 m

Les places pour personnes handicapées auront une largeur de 3m30.

6 - LA VOIRIE ET LES ACCES

6-1- La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

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

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

6-2- Les voies ouvertes à la circulation publiques sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

6-3- Les portails seront implantés en retrait des voies publiques de façon à laisser le stationnement libre en partie privative.

7 – L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et à la Mairie.

8 – PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La prise en compte et la préservation des paysages sont réalisés conformément à l'application de la loi paysage du 8 janvier 1993.

Les articles 11 et 13 du règlement de P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles de protection des paysages.

Clôtures et portails : une hauteur maximale de 1,20 m est autorisée pour l'édification de toute clôture ou portail. Si elle est supérieure à 1,20 m elle devra faire l'objet d'une demande en mairie.

9 – OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

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

- Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...) et les équipements de superstructures (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

- Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
 - elle doit avoir une fonction collective
 - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
 - *le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique*

Ces critères permettent de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

10 – NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES

Les nuisances dues aux activités agricoles s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités (article L 122-16 du Code de la Construction).

11 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA REGLE DE RECIPROCITE PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction non agricole nouvelle nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme (article L 111-3 du Code rural).

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce règlement s’applique sur l’ensemble du territoire délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L’OCCUPATION OU A L’UTILISATION DU SOL

Les lois et règlement en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables :

1. Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l’Urbanisme.
2. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation du sol (article R 126.1, 2 et 3 du Code de l’Urbanisme).
3. Les articles du Code de l’Urbanisme concernant :
 - les périmètres sensibles
 - les zones d’aménagement différé
 - les zones où s’applique le droit de préemption urbain

Dans les zones d’aménagement concerté, les dispositions du Plan Local d’Urbanisme s’appliquent comme plan d’aménagement de la zone.

4. La loi dite « Loi Paysage » : loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages.
5. La loi n°95-101 du 2 février 1995 : l’article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.
6. Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les co-lotis.
7. La loi sur l’eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- **U** s'il s'agit d'une zone urbaine
- **AU** s'il s'agit d'une zone à urbaniser
- **A** s'il s'agit d'une zone agricole
- **N** s'il s'agit d'une zone naturelle

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus, une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Par ailleurs, les documents graphiques peuvent délimiter, en bordure de certains axes :

- **Des secteurs soumis à des nuisances de bruit**, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustique des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département des Pyrénées Atlantiques, selon l'arrêté préfectoral du 9 juin 1999, sont reportées sur le document graphique des annexes.
- **Des marges de reculement de 75 mètres et de 100 mètres** de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (RN, RD) et des autoroutes, en application de l'article 52 de la loi du 2 février 19954 (article L 111-4 du Code de l'Urbanisme)

Il détermine également :

- **Des schémas d'intention de voirie**. La commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

ARTICLE 4 – DEROGATIONS

En vertu de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux article 3 à 13 du règlement rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La Commission Départementale des Sites et de l'Environnement peut être consultée dans les matières où elle a reçu délégation.

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

P.L.U. de BARDOS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

Zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger et où l'existence de structures agricoles pérennes doit être assurée dans le respect du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans cette zone.

Dans cette zone il a été délimité une zone Ai qui est une zone à vocation agricole située dans un secteur de zone basse humide.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A2 et, dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Ai, des suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Dans le secteur Ai, sont autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage, de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés et de ne pas pouvoir être localisés ailleurs :

- les travaux et installations liés à des aménagements hydrauliques ;
- les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque inondation ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 – Accès et voirie

1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe).

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun 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.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a) à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3 – Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'important ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 – Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

ARTICLE A5 – Caractéristiques des terrains

SANS OBJET

ARTICLE A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés à au moins 10 m de l'axe des voies.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle résulte de la configuration des lieux, d'une contrainte technique particulière ou dans le cas de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Le long des cours d'eau, un recul de 10 m à partir de la berge est imposé.

ARTICLE A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

NEANT

ARTICLE A9 – Emprise au sol

NEANT

ARTICLE A10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ne peut excéder 7 mètres. La hauteur des autres types de constructions mesurée au faîtage ne peut dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure aux seuils indiqués ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

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

ARTICLE A11 – Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions rurales traditionnelles du Pays Basque. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des façades et des toitures énoncées ci-après.

▪ Aspect des façades

Les façades des habitations doivent soit présenter l'aspect de la pierre utilisée localement dans la construction traditionnelle soit être de couleur blanche (hormis les éléments constructifs singuliers tels que les chaînes d'angle, les encadrements d'ouvertures qui peuvent être en pierre et les colombages qui peuvent mettre en œuvre le bois et la brique).

Les menuiseries extérieures des habitations doivent être de couleur blanche, gris clair ou de même couleur que les volets, c'est-à-dire rouge "basque" ou vert foncé.

Au moins la moitié des ouvertures des habitations (non comprises les fenêtres de toit) doivent être équipées de volets à battants.

Les façades des autres types de bâtiments doivent être de couleur blanche sur au moins un tiers de la surface de chacune d'elles (ouvertures ou surfaces vitrées non comprises).

▪ Aspect des toitures

Le corps principal des habitations doit être couvert d'une toiture dont la pente est comprise entre 30 et 40 %. Les parties secondaires (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent, en outre, être aménagées en terrasse accessible (terrasse-balcon).

La couverture des habitations doit être en tuiles galbées de couleur rouge (ou rouge vieilli). Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas un tiers du pan de toiture où elles sont installées.

La toiture des autres types de bâtiments doit avoir une pente comprise entre 20 et 40 %. Leur couverture (hormis les vérandas, les serres, les installations techniques d'intérêt collectif) doit être de couleur rouge (ou rouge vieilli).

▪ Aspect des clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne peut excéder un mètre. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

La hauteur des haies implantées en limite de voie et emprise publique ne peut excéder 1,20 m.

Des recommandations relatives aux projets de clôture sont indiquées en annexe 6.

- Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

L'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés peuvent être identiques à ceux de la construction d'origine.

ARTICLE A12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, qui sont réservées en priorité à la circulation.

ARTICLE A13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

En particulier, dans le cas d'une construction ou installation technique nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (hormis les ouvrages d'infrastructure, les lignes électriques, les équipements de grande hauteur tels que les pylônes, les châteaux d'eau) les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce qu'elle ne soit plus visible des abords immédiats du terrain.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

SANS OBJET

P.L.U. de BARDOS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N est une zone naturelle faiblement équipée de toute urbanisation qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui la composent.

Dans cette zone ont été délimités plusieurs secteurs soumis à des contraintes particulières :

- le secteur N proprement dit correspondant aux zones non boisées de façon importante constituées par les prairies, taillis, bosquets d'arbres, fonds de talwegs et les zones correspondantes aux grands massifs boisés

- le secteur Nh correspondant à une zone d'habitat existante et d'habitat ancien à rénover ou réhabiliter

- le secteur Nhi correspondant à une zone d'habitat existante isolée et d'habitat ancien situé dans un secteur de zones basses humides

- le secteur Ni correspondant à une zone naturelle inondable

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N1 – Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2 et, dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Ni et Nhi, des suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, leur réfection ou la modification de leur aspect extérieur ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols dont la superficie est inférieure ou égale à 100 m² et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, est inférieure ou égale 2 mètres.

ARTICLE N2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Dans la zone N hormis dans les secteurs Nh et Nhi, les installations destinées à la pratique de la chasse sont autorisées sous réserve d’être démontables et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière, de ne pas présenter de dangers ou d’inconvénients pour la commodité du voisinage ou la sécurité publique et que leur superficie ne dépasse pas 20 m².

Dans le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- L’extension des bâtiments existants à condition qu’elle n’excède pas 30 % de la Superficie de Plancher des constructions existantes à la date d’approbation de la modification du PLU effectuée en 2009.
- Les habitations par changement de destination des bâtiments existants sous réserve qu’ils témoignent d’un intérêt architectural ou patrimonial.

Dans le secteur Ni, sont autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l’écoulement des eaux ou à leur stockage, de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés et de ne pas pouvoir être localisés ailleurs :

- Les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque inondation ;
- Les travaux et installations liés à des aménagements hydrauliques ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;

Dans le secteur Nhi, sont autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l’écoulement des eaux ou à leur stockage, de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés, de ne pas pouvoir être localisés ailleurs et de prendre en compte la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens conformément aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d’inondation annexé au présent PLU :

- Les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque inondation ;
- Les travaux et installations liés à des aménagements hydrauliques ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, leur réfection ou la modification de leur aspect extérieur sans extension de volume bâti, ni création de logement supplémentaire.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès au voies ouvertes au public

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

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

ARTICLE N4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur

ARTICLE N5 – Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET.

ARTICLE N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés à au moins 10 m de l'axe des voies.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle résulte de la configuration des lieux, d'une contrainte technique particulière ou dans le cas de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 3 m au moins de ces limites.

Cependant, les annexes de moins de 10 m² de Superficie 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 saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

ARTICLE N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE N9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ne peut excéder 7 mètres. La hauteur des autres types de constructions mesurée au faîtage ne peut dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 7 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

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

ARTICLE N11 – Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

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.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions rurales traditionnelles du Pays Basque. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des façades et des toitures énoncées ci-après.

▪ Aspect des façades

Les façades des habitations doivent soit présenter l'aspect de la pierre utilisée localement dans la construction traditionnelle soit être de couleur blanche (hormis les éléments constructifs singuliers tels que les chaînes d'angle, les encadrements d'ouvertures qui peuvent être en pierre et les colombages qui peuvent mettre en œuvre le bois et la brique).

Les menuiseries extérieures des habitations doivent être de couleur blanche, gris clair ou de même couleur que les volets, c'est-à-dire rouge "basque" ou vert foncé.

Au moins la moitié des ouvertures des habitations (non comprises les fenêtres de toit) doivent être équipées de volets à battants.

Les façades des autres types de bâtiments doivent être de couleur blanche sur au moins un tiers de la surface de chacune d'elles (ouvertures ou surfaces vitrées non comprises).

▪ Aspect des toitures

Le corps principal des habitations doit être couvert d'une toiture dont la pente est comprise entre 30 et 40 %. Les parties secondaires (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent, en outre, être aménagées en terrasse accessible (terrasse-balcon).

La couverture des habitations doit être en tuiles galbées de couleur rouge (ou rouge vieilli). Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas un tiers du pan de toiture où elles sont installées.

La toiture des autres types de bâtiments doit avoir une pente comprise entre 20 et 40 %. Leur couverture (hormis les vérandas, les serres, les installations techniques d'intérêt collectif) doit être de couleur rouge (ou rouge vieilli).

▪ Aspect des clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne peut excéder un mètre. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

La hauteur des haies implantées en limite de voie et emprise publique ne peut excéder 1,20 m. Des recommandations relatives aux projets de clôture sont indiquées en annexe 6.

▪ Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

L'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés peuvent être identiques à ceux de la construction d'origine.

ARTICLE N12 – Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

NEANT

ARTICLE N13 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Dans le cas d'une construction ou installation technique nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (hormis les ouvrages d'infrastructure, les lignes électriques, les équipements de grande hauteur tels que les pylônes, les châteaux d'eau), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce qu'elle ne soit plus visible des abords immédiats du terrain.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

SANS OBJET

P.L.U. de BARDOS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Caractère de la zone Ua :

Le secteur Ua correspond à une zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère central correspondant au bourg ancien (habitat plus dense).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua1 – Types d'occupation des sols interdits

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, des caravanes ou résidences mobiles, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les carrières.

ARTICLE Ua2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage hôtelier, industriel, commercial, artisanal, de bureaux ou d'entrepôt, soumises ou non à la réglementation des installations classées, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua3 – Accès et voirie

1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe).

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun 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.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3 – Les opérations ou constructions projetées ne sont autorisées que si elles rendent possible ou, à tout le moins, ne compromettent pas la réalisation de voies nouvelles permettant un raccordement entre les différents points identifiés sur les documents graphiques des orientations d'aménagement figurant au présent PLU.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua4 – Desserte par les réseaux

1° Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2° Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif.

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.

b) eaux pluviales

Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

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. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. 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.

3° Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

ARTICLE Ua5 – Caractéristiques des terrains

SANS OBJET

ARTICLE Ua6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie. Toutefois, une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle résulte de la configuration des lieux (notamment si le terrain est desservi par plusieurs voies) ou d'une contrainte particulière (par exemple, en cas de risque prévisible pour la sécurité des usagers des voies).

Les annexes et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

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 être divisé.

ARTICLE Ua7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Cependant, les annexes de moins de 10 m² de Superficie 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 saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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 être divisé.

ARTICLE Ua8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

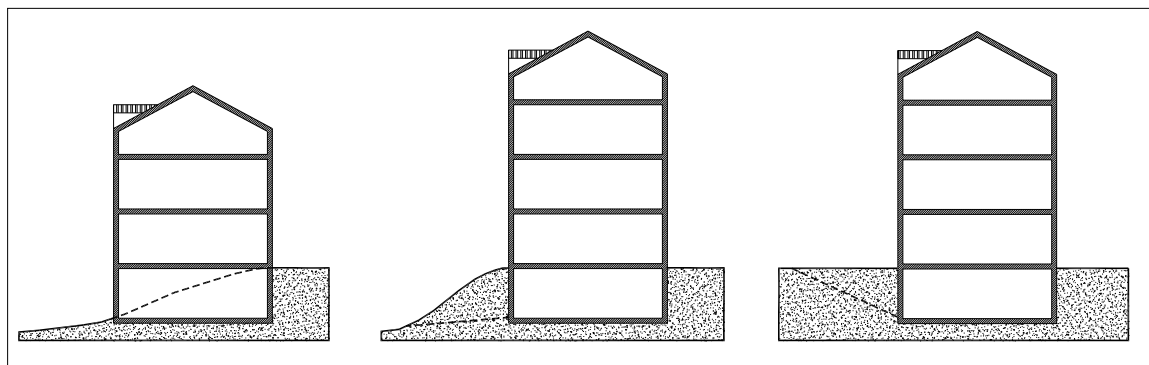
NEANT

ARTICLE Ua9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua10 – Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 4 niveaux à compter du 1^{er} plancher sur les fondations et y compris le ou les planchers sous combles. Toutefois, n'est pas considéré comme niveau un garage ou une cave entièrement souterrain(ne) par rapport au sol naturel, quand bien même une trémie lui offrirait un accès direct vers l'extérieur (sous réserve qu'elle soit destinée à ce seul usage).



Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua11 – Aspect extérieur

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.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions rurales traditionnelles du Pays Basque. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des façades et des toitures énoncées ci-après.

▪ Aspect des façades

Les façades des bâtiments doivent soit présenter l'aspect de la pierre utilisée localement dans la construction traditionnelle soit être de couleur blanche (hormis les éléments constructifs singuliers tels que les chaînes d'angle, les encadrements d'ouvertures qui peuvent être en pierre et les colombages qui peuvent mettre en œuvre le bois et la brique).

Les menuiseries extérieures doivent être de couleur blanche, gris clair ou de même couleur que les volets, c'est-à-dire rouge "basque" ou vert foncé. Les rambardes ou balustrades doivent être de couleur rouge "basque" ou vert foncé.

Au moins la moitié des ouvertures des habitations (non comprises les fenêtres de toit) doivent être équipées de volets à battants.

▪ Aspect des toitures

Le corps principal des bâtiments doit être couvert d'une toiture dont la pente est comprise entre 30 et 40 %. Les parties secondaires (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent, en outre, être aménagées en terrasse accessible (terrasse-balcon).

La couverture des habitations doit être en tuiles galbées de couleur rouge (ou rouge vieilli). Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas un tiers du pan de toiture où elles sont installées.

La couverture des autres types de bâtiments (hormis les vérandas, les serres, les installations techniques d'intérêt collectif) doit être de couleur rouge (ou rouge vieilli).

▪ Aspect des clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne peut excéder un mètre. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques. Des recommandations relatives aux projets de clôture sont indiquées en annexe 6.

▪ Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

L'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés peuvent être identiques à ceux de la construction d'origine.

ARTICLE Ua12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque nouveau logement doit disposer d'au moins une place de stationnement. De plus, pour les opérations comprenant au moins 2 logements, il doit être aménagé une place "visiteur" pour 2 logements. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Superficie de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Superficie de Plancher existant avant le commencement des travaux.

ARTICLE Ua13 – Espaces libres et plantations

En dehors des chemins d'accès, les espaces libres seront engazonnés et plantés d'arbres d'essences locales. (voir annexes)

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

Les potagers seront admis.

- Dans les lotissements et les groupes de logements, une superficie de 40 % au moins de l'unité foncière d'origine sera localisée et consacrée aux espaces libres et espaces verts. Les espaces verts, qu'ils soient à usage privatif ou non privatif devront représenter au moins 20 % de cette superficie d'origine.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

SANS OBJET

P.L.U. de BARDOS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Caractère de la zone Ub :

Le secteur Ub correspond à une zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère résidentiel dominant. Elle correspond à la partie du bourg de construction plus récente (tissu plus lâche de zone essentiellement pavillonnaire).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub1 – Types d'occupation des sols interdits

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les habitations légères de loisirs ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les carrières.

ARTICLE Ub2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage hôtelier, industriel, commercial, artisanal, de bureaux ou d'entrepôt, soumises ou non à la réglementation des installations classées, ainsi que l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, des caravanes est autorisée à condition que cette installation dure moins de trois mois par an.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub3 – Accès et voirie

1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d’un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l’article 682 du Code Civil (voir annexe).

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l’incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun 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.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a) à la création d’installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l’immeuble à construire,
- b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3 – Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l’importance ou à la destination de l’immeuble et être adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub4 – Desserte par les réseaux

1° Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

2° Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s’il existe.

En l’absence de réseau d’assainissement collectif, l’épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d’un dispositif d’assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Le dispositif doit prévoir la possibilité d’un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

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.

b) eaux pluviales

Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

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. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. 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.

3° Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

ARTICLE Ub5 – Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain ne peut recevoir de constructions, d'installations ou d'aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents que s'il dispose de la superficie nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents et répondant aux conditions réglementaires de la salubrité publique.

ARTICLE Ub6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des voies. Une réduction de la marge de reculement peut être autorisée si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte technique particulière.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

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 être divisé.

ARTICLE Ub7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Cependant, les annexes de moins de 10 m² de Superficie 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 saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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 être divisé.

ARTICLE Ub8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

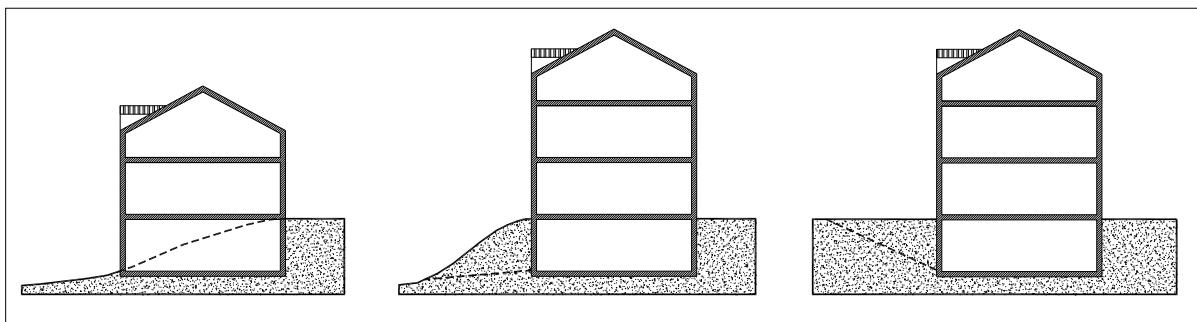
NEANT

ARTICLE Ub9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut dépasser 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ub10 – Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 3 niveaux à compter du 1^{er} plancher sur les fondations et y compris le ou les planchers sous combles. Toutefois, n'est pas considéré comme niveau un garage ou une cave entièrement souterrain(ne) par rapport au sol naturel, quand bien même une trémie lui offrirait un accès direct vers l'extérieur (sous réserve qu'elle soit destinée à ce seul usage).



Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub11 – Aspect extérieur

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.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions rurales traditionnelles du Pays Basque. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des façades et des toitures énoncées ci-après.

▪ Aspect des façades

Les façades des bâtiments doivent soit présenter l'aspect de la pierre utilisée localement dans la construction traditionnelle soit être de couleur blanche (hormis les éléments constructifs singuliers tels que les chaînes d'angle, les encadrements d'ouvertures qui peuvent être en pierre et les colombages qui peuvent mettre en œuvre le bois et la brique).

Les menuiseries extérieures doivent être de couleur blanche, gris clair ou de même couleur que les volets, c'est-à-dire rouge "basque" ou vert foncé. Les rambardes ou balustrades doivent être de couleur rouge "basque" ou vert foncé.

Au moins la moitié des ouvertures des habitations (non comprises les fenêtres de toit) doivent être équipées de volets à battants.

▪ Aspect des toitures

Le corps principal des bâtiments doit être couvert d'une toiture dont la pente est comprise entre 30 et 40 %. Les parties secondaires (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent, en outre, être aménagées en terrasse accessible (terrasse-balcon).

La couverture des habitations doit être en tuiles galbées de couleur rouge (ou rouge vieilli). Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas un tiers du pan de toiture où elles sont installées.

La couverture des autres types de bâtiments (hormis les vérandas, les serres, les installations techniques d'intérêt collectif) doit être de couleur rouge (ou rouge vieilli).

▪ Aspect des clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne peut excéder un mètre. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Des recommandations relatives aux projets de clôture sont indiquées en annexe 6.

▪ Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

L'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés peuvent être identiques à ceux de la construction d'origine.

ARTICLE Ub12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque nouveau logement doit disposer d'au moins une place de stationnement. De plus, pour les opérations comprenant au moins 2 logements, il doit être aménagé une place "visiteur" pour 2 logements. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Superficie de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Superficie de Plancher existante avant le commencement des travaux.

ARTICLE Ub13 – Espaces libres et plantations

- En dehors des chemins d'accès, les espaces libres seront engazonnés et plantés d'arbres d'essences locales. (voir annexes)

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

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

- Les potagers seront admis.

- Dans les lotissements et les groupes de logements, une superficie de 40 % au moins de l'unité foncière d'origine sera localisée et consacrée aux espaces libres et espaces verts. Les espaces verts, qu'ils soient à usage privatif ou non privatif devront représenter au moins 20 % de cette superficie d'origine.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

SANS OBJET

P.L.U. de BARDOS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Caractère de la zone Uc :

Le secteur Uc correspond à la zone d'urbanisation diffuse faiblement équipée

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc1 – Types d'occupation des sols interdits

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les habitations légères de loisirs ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les carrières.

ARTICLE Uc2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage hôtelier, industriel, commercial, artisanal, de bureau ou d'entrepôt, soumises ou non à la réglementation des installations classées, ainsi que l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage ;

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, des caravanes est autorisée à condition que cette installation dure moins de trois mois par an.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc3 – Accès et voirie

1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe).

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun 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.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- c) à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- d) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3 – Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uc4 – Desserte par les réseaux

1° Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2° Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

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.

b) eaux pluviales

Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

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. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. 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.

3° Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

ARTICLE Uc5 – Caractéristiques des terrains

SANS OBJET

ARTICLE Uc6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des voies. Une réduction de la marge de reculement peut être autorisée si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte technique particulière.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

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 être divisé.

ARTICLE Uc7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Cependant, les annexes de moins de 10 m² de Superficie 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 saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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 être divisé.

ARTICLE Uc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

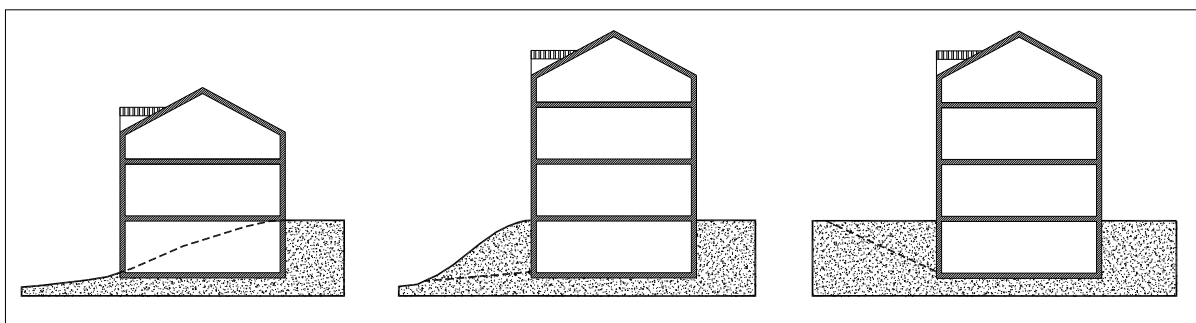
NEANT

ARTICLE Uc9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut dépasser 15 % de la surface du terrain.

ARTICLE Uc10 – Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 3 niveaux à compter du 1^{er} plancher sur les fondations et y compris le ou les planchers sous combles. Toutefois, n'est pas considéré comme niveau un garage ou une cave entièrement souterrain(ne) par rapport au sol naturel, quand bien même une trémie lui offrirait un accès direct vers l'extérieur (sous réserve qu'elle soit destinée à ce seul usage).



Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc11 – Aspect extérieur

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.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions rurales traditionnelles du Pays Basque. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des façades et des toitures énoncées ci-après.

▪ Aspect des façades

Les façades des bâtiments doivent soit présenter l'aspect de la pierre utilisée localement dans la construction traditionnelle soit être de couleur blanche (hormis les éléments constructifs singuliers tels que les chaînes d'angle, les encadrements d'ouvertures qui peuvent être en pierre et les colombages qui peuvent mettre en œuvre le bois et la brique).

Les menuiseries extérieures doivent être de couleur blanche, gris clair ou de même couleur que les volets, c'est-à-dire rouge "basque" ou vert foncé. Les rambardes ou balustrades doivent être de couleur rouge "basque" ou vert foncé.

Au moins la moitié des ouvertures des habitations (non comprises les fenêtres de toit) doivent être équipées de volets à battants.

▪ Aspect des toitures

Le corps principal des bâtiments doit être couvert d'une toiture dont la pente est comprise entre 30 et 40 %. Les parties secondaires (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent, en outre, être aménagées en terrasse accessible (terrasse-balcon).

La couverture des habitations doit être en tuiles galbées de couleur rouge (ou rouge vieilli). Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas un tiers du pan de toiture où elles sont installées.

La couverture des autres types de bâtiments (hormis les vérandas, les serres, les installations techniques d'intérêt collectif) doit être de couleur rouge (ou rouge vieilli).

▪ Aspect des clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne peut excéder un mètre. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Des recommandations relatives aux projets de clôture sont indiquées en annexe 6.

▪ Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

L'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés peuvent être identiques à ceux de la construction d'origine.

ARTICLE Uc12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque nouveau logement doit disposer d'au moins une place de stationnement. De plus, pour les opérations comprenant au moins 2 logements, il doit être aménagé une place "visiteur" pour 2 logements. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Superficie de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de Superficie de Plancher existant avant le commencement des travaux.

ARTICLE Uc13 – Espaces libres et plantations

En dehors des chemins d'accès, les espaces libres seront engazonnés et plantés d'arbres d'essences locales. (voir annexes)

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

Les potagers seront admis.

- Dans les lotissements et les groupes de logements, une superficie de 40 % au moins de l'unité foncière d'origine sera localisée et consacrée aux espaces libres et espaces verts. Les espaces verts, qu'ils soient à usage privatif ou non privatif devront représenter au moins 20 % de cette superficie d'origine.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

SANS OBJET

P.L.U. de BARDOS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

Caractère de la zone UY :

C'est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux services.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux ou d'entrepôt ;
- L'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE UY2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension des bâtiments existants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe).

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun 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.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a) à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3 – Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UY4 – Desserte par les réseaux

1° Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2° Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif, s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

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.

b) eaux pluviales

Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

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. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. 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.

3° Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

ARTICLE UY5 – Caractéristiques des terrains

SANS OBJET

ARTICLE UY6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul par rapport à l'alignement doit être d'au moins 3 mètres.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte technique particulière.

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 être divisé.

ARTICLE UY7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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 être divisé.

En bordure du secteur Uc

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être d'au moins 10 mètres.

ARTICLE UY8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

NEANT

ARTICLE UY9 – Emprise au sol

NEANT

ARTICLE UY10 – Hauteur des constructions

NEANT

ARTICLE UY11 – Aspect extérieur

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

Aspect des façades

Les façades des bâtiments doivent être de couleur blanche sur au moins un tiers de la surface de chacune d'elles (ouvertures ou surfaces vitrées non comprises).

Clôtures : des recommandations relatives aux projets de clôture sont indiquées en annexe 6.

ARTICLE UY12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

ARTICLE UY13 – Espaces libres et plantations

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation et au stationnement de véhicules ou au stockage de matériaux doivent être traitées en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

SANS OBJET

P.L.U. de BARDOS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU :

Zone à urbaniser de la Commune destinée à être ouverte à l'urbanisation par un aménagement cohérent sous forme d'opérations d'ensemble.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU1 – Types d'occupation des sols interdits

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, des caravanes ou résidences mobiles, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les carrières.

ARTICLE 1AU2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 1AU1 sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chacune des zones 1AU. Toutefois, parmi ces occupations ou utilisations du sol, les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux bureaux ne sont autorisées qu'à la condition supplémentaire qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques prévisibles incompatibles avec le voisinage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 – Accès et voirie

1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe).

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun 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.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a) à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3 – Les opérations ou constructions projetées ne sont autorisées que si elles rendent possible ou, à tout le moins, ne compromettent pas la réalisation de voies nouvelles permettant un raccordement entre les différents points identifiés sur les documents graphiques des orientations d'aménagement figurant au présent PLU.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU4 – Desserte par les réseaux

1° Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2° Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif.

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.

3° Eaux pluviales

Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

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. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. 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.

3° Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

ARTICLE 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des voies. Une réduction de la marge de reculement peut être autorisée si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte technique particulière.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

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 être divisé.

ARTICLE 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Cependant, les annexes de moins de 10 m² de Superficie 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 saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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 être divisé.

ARTICLE 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

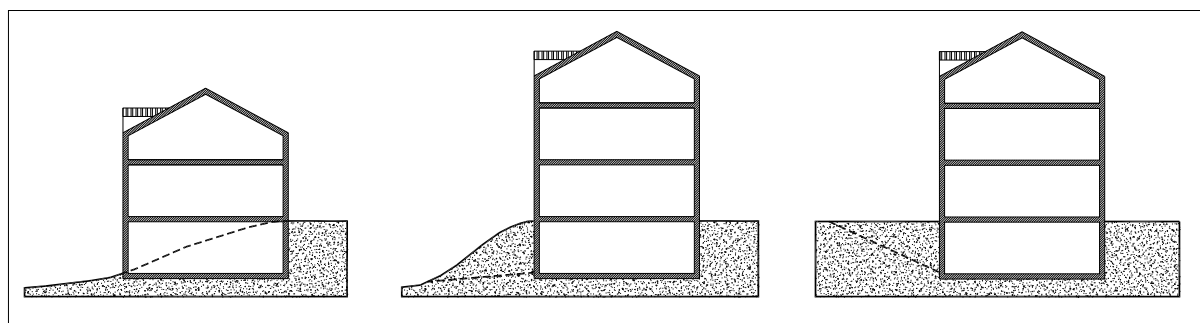
NEANT

ARTICLE 1AU9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut dépasser 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU10 – Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 3 niveaux à compter du 1er plancher sur les fondations et y compris le ou les planchers sous combles. Toutefois, n'est pas considéré comme niveau un garage ou une cave entièrement souterrain(ne) par rapport au sol naturel, quand bien même une trémie lui offrirait un accès direct vers l'extérieur (sous réserve qu'elle soit destinée à ce seul usage).



Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 – Aspect extérieur

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.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions rurales traditionnelles du Pays Basque. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des façades et des toitures énoncées ci-après.

▪ Aspect des façades

Les façades des bâtiments doivent soit présenter l'aspect de la pierre utilisée localement dans la construction traditionnelle soit être de couleur blanche (hormis les éléments constructifs singuliers tels que les chaînes d'angle, les encadrements d'ouvertures qui peuvent être en pierre et les colombages qui peuvent mettre en œuvre le bois et la brique).

Les menuiseries extérieures doivent être de couleur blanche, gris clair ou de même couleur que les volets, c'est-à-dire rouge "basque" ou vert foncé. Les rambardes ou balustrades doivent être de couleur rouge "basque" ou vert foncé.

Au moins la moitié des ouvertures des habitations (non comprises les fenêtres de toit) doivent être équipées de volets à battants.

▪ Aspect des toitures

Le corps principal des bâtiments doit être couvert d'une toiture dont la pente est comprise entre 30 et 40 %. Les parties secondaires (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent, en outre, être aménagées en terrasse accessible (terrasse-balcon).

La couverture des habitations doit être en tuiles galbées de couleur rouge (ou rouge vieilli). Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas un tiers du pan de toiture où elles sont installées.

La couverture des autres types de bâtiments (hormis les vérandas, les serres, les installations techniques d'intérêt collectif) doit être de couleur rouge (ou rouge vieilli).

▪ Aspect des clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne peut excéder un mètre. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Des recommandations relatives aux projets de clôture sont indiquées en annexe 6.

▪ Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

L'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés peuvent être identiques à ceux de la construction d'origine.

ARTICLE 1AU12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque nouveau logement doit disposer d'au moins une place de stationnement. De plus, pour les opérations comprenant au moins 2 logements, il doit être aménagé une place "visiteur" pour 2 logements. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Superficie de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de Superficie de Plancher existant avant le commencement des travaux.

ARTICLE 1AU13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout projet d'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager destiné à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Les aménagements paysagers doivent mettre en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, notamment pour conforter les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage à protéger ou mettre en valeur aux documents graphiques de zonage du PLU (remplacement des sujets fragiles, implantation d'arbres le long des thalwegs en continuité des rubans de boisements existants, compensation des boisements ponctuellement défrichés pour le passage d'une voie, etc.).

En dehors des chemins d'accès, les espaces libres seront engazonnés et plantés d'arbres d'essences locales (voir en annexe).

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

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

Dans les lotissements et les groupes de logements, les espaces verts, qu'ils soient à usage privatif ou non privatif devront représenter au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

SANS OBJET

P.L.U. de BARDOS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU :

Zone à urbanisation différée de la Commune destinée à être ouverte à plus long terme avec modification ou révision du P.L.U. pour une ouverture à l'urbanisation.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU1 – Types d'occupation des sols interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- Des travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30 % de la Superficie de Plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ;
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Les habitations par changement de destination des bâtiments existants sont autorisées sous réserve qu'ils témoignent d'un intérêt architectural ou patrimonial ;

Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres des bâtiments existant sur le terrain qui fait l'objet de la demande et que leur Superficie de Plancher totale (hormis les piscines non couvertes) soit inférieure à 20 m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU3 – Accès et voirie

1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe).

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun 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.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- c) à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- d) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3 – Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 2AU4 – Desserte par les réseaux

1° Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2° Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis, conformément à la réglementation en vigueur ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

NOTA

Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux et l'entretien seront réalisés aux frais du propriétaire.

ARTICLE 2AU5 – Caractéristiques des terrains

SANS OBJET

ARTICLE 2AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et une réduction de la marge de reculement peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

ARTICLE 2AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Cependant, les annexes de moins de 10 m² de Superficie 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 saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

ARTICLE 2AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

NEANT

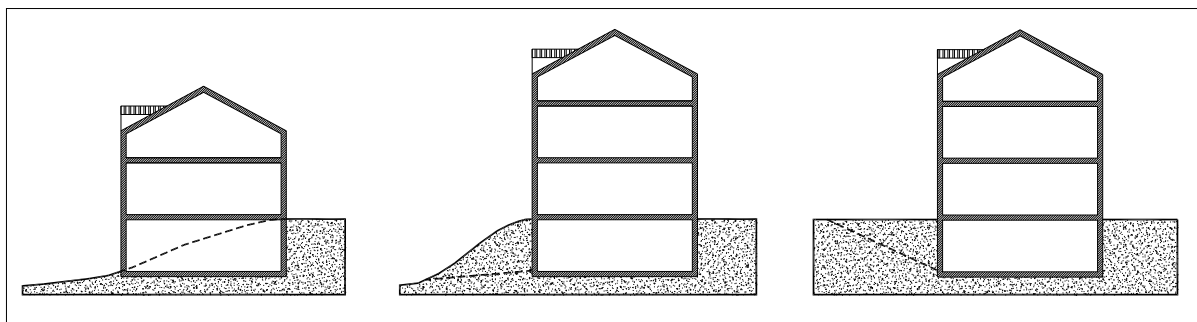
ARTICLE 2AU9 – Emprise au sol

NEANT

ARTICLE 2AU10 – Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 3 niveaux à compter du 1^{er} plancher sur les fondations et y compris le ou les planchers sous combles. Toutefois, n'est pas considéré comme niveau un garage ou une cave entièrement souterrain(ne) par rapport au sol naturel,

quand bien même une trémie lui offrirait un accès direct vers l'extérieur (sous réserve qu'elle soit destinée à ce seul usage).



Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU11 – Aspect extérieur

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.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions rurales traditionnelles du Pays Basque. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des façades et des toitures énoncées ci-après.

▪ Aspect des façades

Les façades des bâtiments doivent soit présenter l'aspect de la pierre utilisée localement dans la construction traditionnelle soit être de couleur blanche (hormis les éléments constructifs singuliers tels que les chaînes d'angle, les encadrements d'ouvertures qui peuvent être en pierre et les colombages qui peuvent mettre en œuvre le bois et la brique).

Les menuiseries extérieures doivent être de couleur blanche, gris clair ou de même couleur que les volets, c'est-à-dire rouge "basque" ou vert foncé. Les rambardes ou balustrades doivent être de couleur rouge "basque" ou vert foncé.

Au moins la moitié des ouvertures des habitations (non comprises les fenêtres de toit) doivent être équipées de volets à battants.

▪ Aspect des toitures

Le corps principal des bâtiments doit être couvert d'une toiture dont la pente est comprise entre 30 et 40 %. Les parties secondaires (par exemple les garages, éventuellement réalisés

lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent, en outre, être aménagées en terrasse accessible (terrasse-balcon).

La couverture des habitations doit être en tuiles galbées de couleur rouge (ou rouge vieilli). Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas un tiers du pan de toiture où elles sont installées.

La couverture des autres types de bâtiments (hormis les vérandas, les serres, les installations techniques d'intérêt collectif) doit être de couleur rouge (ou rouge vieilli).

▪ Aspect des clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne peut excéder un mètre. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Des recommandations relatives aux projets de clôture sont indiquées en annexe 6.

▪ Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

L'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés peuvent être identiques à ceux de la construction d'origine.

ARTICLE 2AU12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque nouveau logement doit disposer d'au moins une place de stationnement. De plus, pour les opérations comprenant au moins 2 logements, il doit être aménagé une place "visiteur" pour 2 logements. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Superficie de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Superficie de Plancher existant avant le commencement des travaux.

ARTICLE 2AU13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

SANS OBJET

ANNEXES AU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Annexe 1	2
Remarque générale	2
1 Disposition concernant les constructions à usage d'habitat	2
2 Préconisations concernant l'aménagement des lotissements	3
3 Dispositions concernant les constructions à usage d'activité	4
Annexe 2	5-6
Articles du Code de l'urbanisme Février 2004-02-01	
Annexe 3	7
Accès Article 682 du Code Civil	
Annexe 4	8
Implantations des constructions par rapport au limites séparatives de la parcelle	
Article 675 à 680 du Code Civil	
Annexe 5	9-10
Règles d'implantations des constructions	
Annexe 6	11-12-13- 14-15
Traitement des clôtures	
Annexe 7	16-17-18
Les ouvrages techniques agricoles et les autorisations d'urbanisme	
Annexe 8	19-20-21
Règles d'implantation et d'épandage des bâtiments d'élevage	

ANNEXE 1

REMARQUE GENERALE

Le caractère rural de la commune, le relief animé, les boisements denses ou épars, la richesse et la diversité des milieux naturels incitent à préserver le paysage et à être attentif à l'intégration des différentes formes de l'urbanisation, l'habitat et les activités.

Le « Rapport de Présentation » du PLU est conçu pour être en particulier un outil de connaissances générales à l'usage des particuliers qui souhaitent construire.

Les présentes recommandations concourent plus précisément à relever les points précis dont dépendent en grande partie la qualité d'intégration de l'aménagement et des constructions, en cohérence avec les dispositions réglementaires prévues pour chaque zone.

1. Dispositions concernant les constructions à usage d'habitat

*** Les volumes dans leur environnement**

- Pour les constructions isolées, dans le contexte de pentes et de végétation abondante, les volumes compacts conviennent le mieux

- . à l'économie de terrassement
- . à la préservation des arbres existants
- . à l'écoulement des eaux de ruissellement autour de la construction
- . à la réduction des zones d'ombre humide produites sur le terrain (le jardin)
- . à la possibilité d'orienter la construction dans la meilleure direction pour l'ensoleillement.

- Pour les constructions en lotissement, les contraintes du découpage parcellaire s'imposent aux implantations des constructions. Dans la mesure du possible, le volume bâti adopté doit permettre :

- . l'orientation la meilleure possible vers le jardin et l'ensoleillement optimum pour les pièces de séjour,
- . une façade qui s'organise et s'ouvre sur l'espace public du lotissement.

*** L'architecture**

Les dispositions du règlement par zones laissent une liberté importante dans ce domaine. Il est cependant souhaité que les traditions architecturales locales soient appliquées le plus souvent.

*** Les clôtures**

Un ensemble de prescriptions est édicté ci-après.

2. Préconisations concernant l'aménagement des lotissements

En règle générale :

* Il est conseillé pour les voies de prévoir une emprise de 8 mètres dont 5 mètres pour la bande de roulement et 3 mètres en accotement (trottoirs, stationnement) répartis soit des deux côtés de la voie, soit d'un seul côté (trottoir large), l'autre côté pouvant être engazonné et planté.

Prise en compte de la sécurité au long des itinéraires piétons (ralentisseurs, resserrement de voirie, bornes anti-stationnement, etc.) et dissociation des espaces de stationnement automobile.

*** Conception du découpage en lots, des affectations, des implantations topographiques des constructions et des voies.**

Il est recommandé :

- **La meilleure utilisation possible du relief** au moyen du meilleur choix du site d'implantation (pente faible, valeur médiocre des boisements existants), la plus grande facilité de réduire les nuisances de chantier notamment (déboisements, accès, plates-formes à créer pour la manœuvre des engins, etc.).
- **La mise en commun des espaces naturels** de plus grande valeur (boisement ou, au contraire, prairie).
- **L'atténuation des bouleversements** de terrain en évitant les éloignements injustifiés des constructions par rapport aux voies, les effets de toiture en pente inverse à la pente naturelle du terrain initial.
- **Le découpage en lots**, lorsque celui-ci est prévu, doit tenir compte de la topographie (et de la végétation des terrains). Il est à rechercher, pour les unités petites et moyennes, une homogénéité topographique qui rend possible la vision d'un seul tenant pour chaque terrain et des limites s'appuyant naturellement sur les courbes de niveau et leur perpendiculaire.
- **Le regroupement**, autant que faire se peut, des accès individuels aux différents lots.

3. Dispositions concernant les constructions à usage d'activité

Ces constructions disposent, dans les limites du règlement de zone, d'un large champ de possibilités privilégiant la fonctionnalité, l'économie et l'image de marque.

Pour ces constructions, il est recommandé en particulier :

. d'écarter les agressions visuelles qui n'auraient pas de justification technique sérieuse en ce qui concerne

- les matériaux de parement
- les installations techniques externes aux bâtiments
- les superstructures
- les enseignes et leurs conditions de fonctionnement

. d'aménager les espaces extérieurs en fonction de leur usage prévisionnel en prenant soin de dissimuler les dépôts et aires techniques vus depuis l'espace public

. de composer l'architecture générale des bâtiments et des façades en privilégiant leur perception depuis les espaces publics de desserte locale et les infrastructures routières importantes desservant la zone et d'intégrer la conception des clôtures dans cette composition.

ANNEXE 2

ANNEXES AU REGLEMENT DU P.L.U.

FEVRIER 2004

Extrait du code de l'urbanisme

Art. L. 111-1-1 – Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre, adaptées aux particularités géographiques locales.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'État, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'État.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

Art. L. 111-9 – L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L. 111-10 – Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L. 421-4 – Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

ANNEXE 2

ANNEXES AU REGLEMENT DU P.L.U.

FEVRIER 2004

Extrait du code de l'urbanisme

Art. R. 111-2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3-2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4 – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ANNEXE 3

ACCES

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

ANNEXE 4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

ARTICLES 675 A 680 DU CODE CIVIL

ARTICLE 675

« L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant. »

ARTICLE 676

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.
Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant. »

ARTICLE 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est au rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »

ARTICLE 678

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

ARTICLE 679

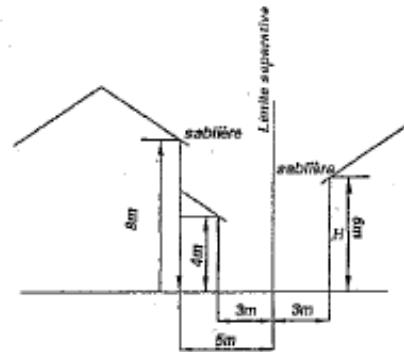
« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côtés ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

ARTICLE 680

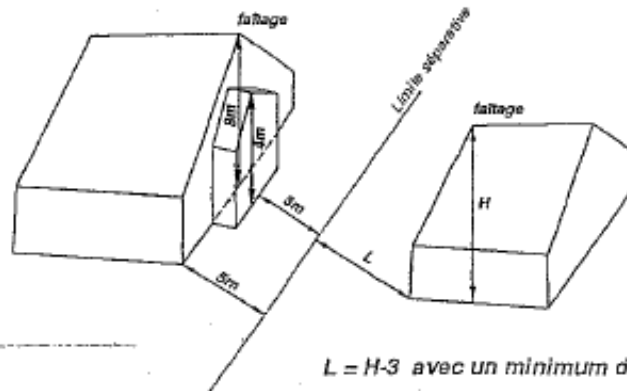
« La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. »

ANNEXE 5

Règles d'implantation des constructions :

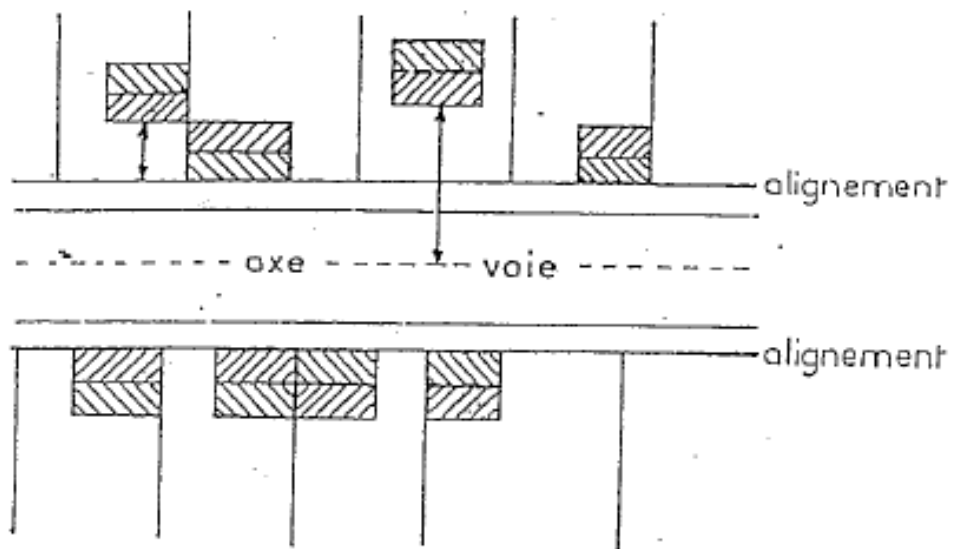


Article 7 : par rapport aux limites séparatives



ANNEXE 5

Règles d'implantation des constructions :



Article 6 : par rapport aux emprises publiques

ANNEXE 6

Clauses particulières pour le traitement des clôtures : pour les zones U, N et AU

- La haie de « mélange libre », à caractère champêtre est requise sur toutes les limites sur rues concernées.

Elle devra être plantée suivant les différents modèles proposés en annexe.

Sont exclues les haies « taillées » et les haies « classiques » (à une seule espèce).

- La haie devra se composer en majorité, d'essences à caractère champêtre citées dans la liste 1 suivante.

Toutefois, la haie pourra comprendre quelques essences à caractère ornemental, citées dans la liste 2 suivante.

Toute autre essence est interdite à la plantation, notamment les conifères qui ne se prêtent pas au mélange (thuya, cupressus...).

Clauses particulières pour le traitement des clôtures : pour les zones UY et A

- La haie de « mélange libre », à caractère champêtre est requise sur toutes les limites sur rues concernées.

Elle devra être plantée suivant les différents modèles proposés en annexe.

Sont exclues les haies « taillées » et les haies « classiques » (à une seule espèce).

- La haie devra se composer en majorité, d'essences à caractère champêtre citées dans la liste 1 suivante.

Toutefois, la haie pourra comprendre quelques essences à caractère ornemental, citées dans la liste 2 suivante.

De plus, des arbres cités dans la liste 3 suivante, pourront être ajoutés.

Toute autre essence est interdite à la plantation, notamment les conifères qui ne se prêtent pas au mélange (thuya, cupressus...).

En général :

- Les haies implantées en limite des voies et emprise publique ne devront pas dépasser un mètre de hauteur.

- Pour la réalisation d'un lotissement ou d'un groupe de logements, le règlement indiquera le traitement des haies dans le cadre de l'aménagement des espaces verts.

- Dans les carrefours ou les virages où les plantations risquent de poser des problèmes pour la visibilité, la mise en place des haies sera soumise à l'accord de l'autorité compétente.

ANNEXE 6

1 Liste des essences à caractère champêtre

Acer negundo (érable panaché)
Amelanchier lamarckii (amélanchier)
Arbustus unedo (arbousier)
Aronia arbutifolia 'Brillant'
Buxus sempervirens (buis)
Cornus alba (cornouiller blanc)
Cornus mas (cornouiller mâle)
Cornus sanguinea (cornouiller bois rouge)
Corylus avelana (noisetier)
Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
Hippophae ramnoïdes (argousier)
Ilex aquifolium (houx)
Laburnum anagyroïdes (Cytise)
Laurus nobilis (laurier sauce)
Ligurtrum lucidum (troène)
Ligurtrum ovalifolium
Ligurtrum sinense
Ligurtrum vulgare 'Lodense'
Prunus cerasifera (prunier)
Prunus lusitanica (laurier du Portugal)
Prunus spinosa (prunellier)
Rhamnus alaternus
Salix caprea (saule marsault)
Sambucus nigra (sureau)
Viburnum opulus (viorne)
Viburnum tinus (laurier tin)

2 Liste des essences à caractère ornemental

Abelia x grandiflora
Cotoneaster franchetti
Cotoneaster lacteus
Eleagnus pungens 'Maculata'
Eleagnus x ebbingei
Lonicera nitida
Photinia x fraseri 'Red Robin'
Pittosporum tobira
Potentilla fruticosa
Spartium junceum
Spirea thunbergii
Spirea vanhouttei

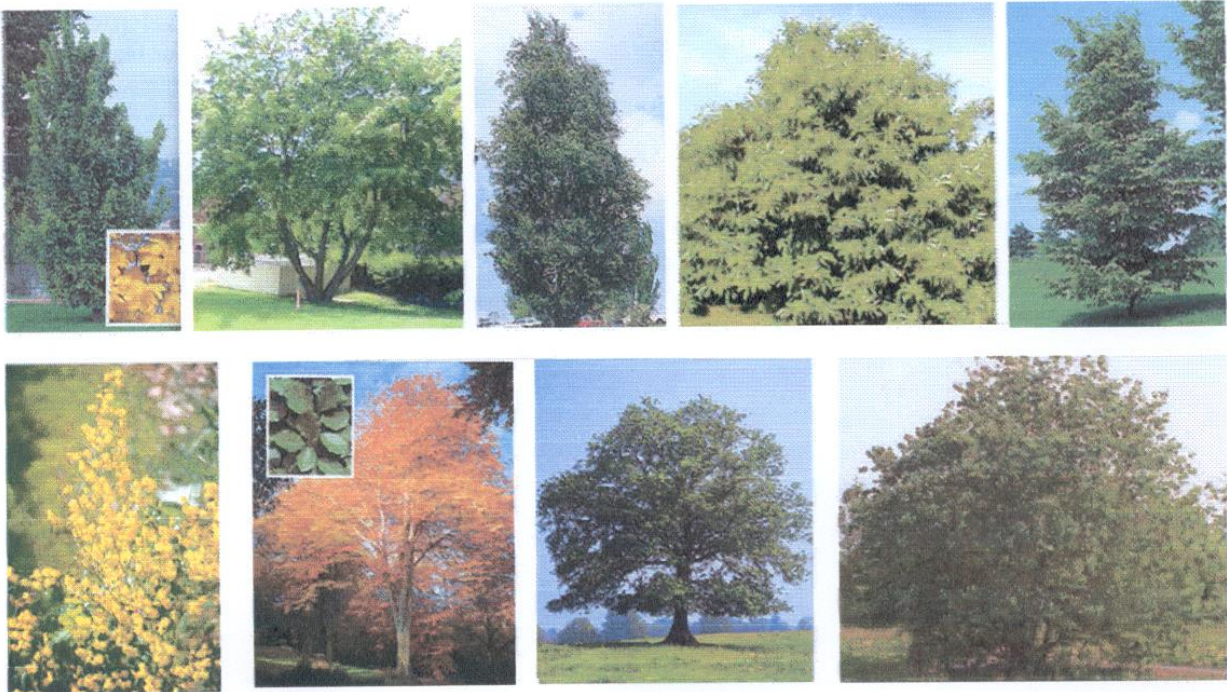
3 Liste des grands arbustes et arbres à caractère champêtre

Acer campestre (Erable champêtre)
Acer platanoïdes (Erable plane)
Alnus glutinosa (Aulne commun)
Castanea sativa (Châtaignier)
Carpinus bétulus (Charme commun)
Cytisus scoparius (Genêt à balais)
Fagus sylvatica (Hêtre)
Quercus robur (Chêne pédonculé)
Salix caprea (Saule marsault) à utiliser en secteur plutôt humide

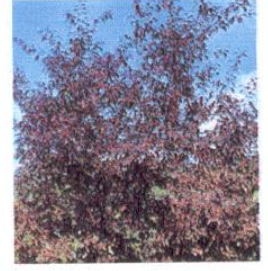
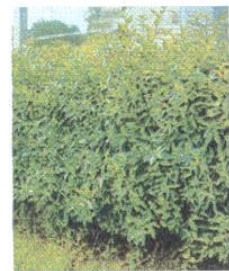
ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL



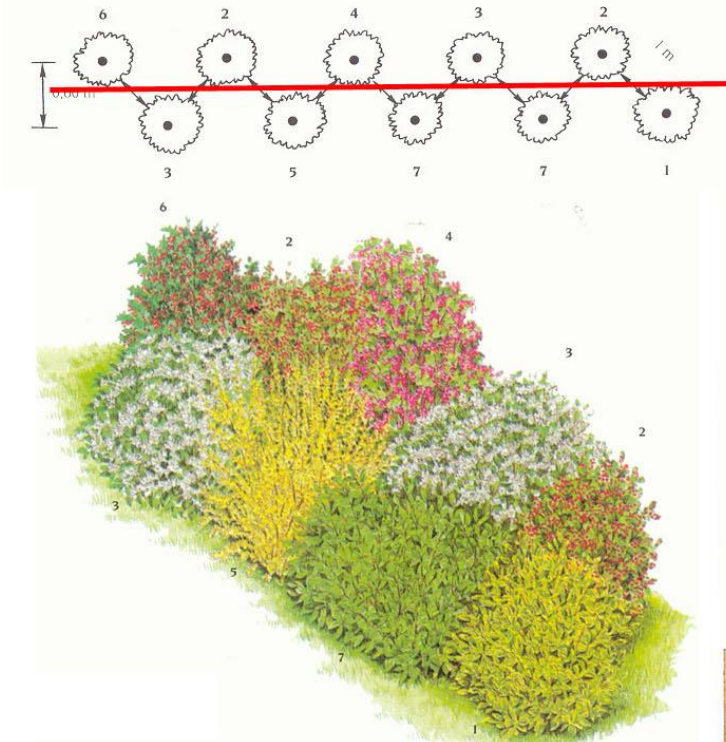
GRANDS ARBUSTES ET ARBRES A CARACTERE CHAMPETRE



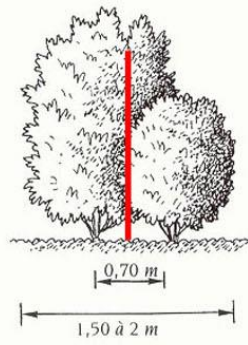
ARBUSTES A CARACTERE CHAMPETRE



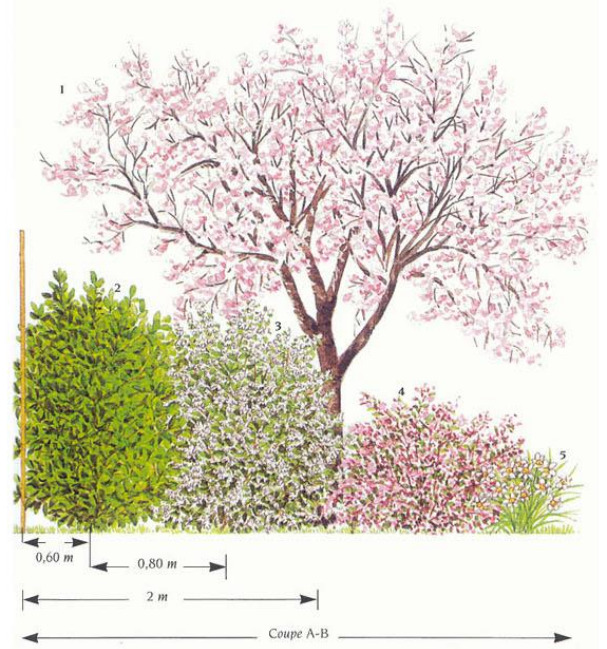
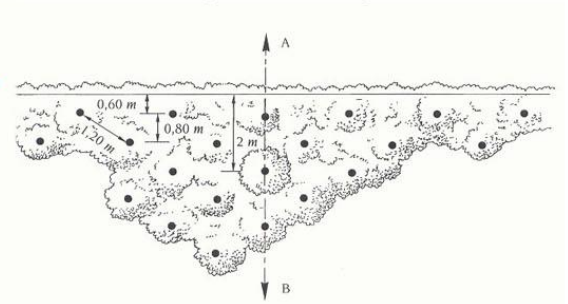
Haie libre en quinconce



Extrait "le grand livre des haies" - édition Bordas



Haie libre en plusieurs épaisseurs



Extrait "le grand livre des haies" - édition Bordas



La haie libre donne une ambiance de quartier jardin et limite les effets d'alignements monotones des murs et haies taillées.

La plantation peut se faire en quinconce (cf: schémas) et la clôture peut être cachée à l'intérieur, entre les deux alignements. Les lignes de quinconces peuvent se multiplier à l'intérieur de la propriété, permettant d'épaissir la haie et de travailler sur des bosquets intérieurs. Il faut éviter de trop serrer les arbustes au moment de la plantation.

L'entretien se fait une à deux fois par an, par une taille douce.

ANNEXE 7

LES OUVRAGES TECHNIQUES AGRICOLES ET LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Entrent dans le champ d'application du permis de construire les installations, outillages et ouvrages qui nécessitent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Sont notamment exemptés de permis de construire (donc soumis à déclaration de travaux exemptée de permis de construire DTEPC), les travaux tels que :

- les travaux de ravalement et de changement de couleur des façades et des boiseries,
- les constructions ou travaux qui ne créent pas de surface de plancher (murs, terrasses) ou qui créent sur un terrain déjà construit une surface de plancher inférieure à 20 m²,
- les piscines non couvertes,
- les châssis et serres selon certains seuils (voir tableau ci-après),
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (télécommunications, gaz, électricité, eau, assainissement).

Sauf ouvrages et installations techniques de faibles dimensions, (moins de 2 m² de surface au sol et moins de 1,50 m de hauteur), les ouvrages techniques (hors ceux des services publics ci-dessus) et donc en particulier **les ouvrages techniques agricoles sont soumis d'une manière générale à permis de construire.**

Concrètement certains cas peuvent cependant être traités de manière spécifique.

Nota : si un projet comporte une construction et diverses installations techniques, l'ensemble des travaux sera regroupé sur une seule demande de permis de construire.

ANNEXE 7

LES OUVRAGES TECHNIQUES AGRICOLES ET LES AUTORISATIONS D'URBANISME

- **Les silos ensilages (horizontaux) et plates-formes à fumier** constitués de murs (soumis à déclarations de travaux exemptés de permis de construire DTEPC) et d'une dalle assimilable à une terrasse (soumise à DTEPC si sa hauteur au-dessus du sol est supérieure à 0,60 m partiellement ou en totalité).

		MURS	
		H inférieure à 2 m	H supérieure ou égale à 2 m
	H inférieure ou égale à 0,60 m	Hors champ d'application	DTEPC (déclaration de travaux exemptés de permis de construire)
DALLE	H supérieure ou égale à 0,60 m	DTEPC	DTEPC

- Les silos ensilages verticaux

Installations techniques par nature sans cas d'exemption donc soumis à permis de construire si la surface (projection au sol) est supérieure à 2 m² ou la hauteur dépasse 1,50 m.

- Décapage de terrassement

* Dans les communes à Plan d'Occupation des Sols

Les terrassements (déblais, remblais) sont soumis à la procédure des installations et travaux divers (ITD)

		SUPERFICIE	
		S inférieure à 100 m ²	S supérieure à 100 m ²
	H + P inférieure ou égale à 2 m	Hors champ d'application	Hors champ d'application
HAUTEUR- PROFONDEUR	H + P supérieure à 2 m	Hors champ d'application	ITD (installations et travaux divers)

* Dans les communes sans Plan d'Occupation des Sols

Les terrassements ne sont pas soumis à la réglementation d'urbanisme.

- Clôture de protection autour d'une fosse à purin

Les clôtures ne sont soumises à autorisation d'urbanisme que si elles constituent une séparation de terrain pour des utilisateurs différents (propriétaires, locataires...).

Donc pas besoin de déposer une demande dans ce cas sauf s'il s'agit d'un mur de plus de 2 m de haut (déclaration de travaux exemptés de permis de construire : DTEPC).

ANNEXE 7

LES OUVRAGES TECHNIQUES AGRICOLES ET LES AUTORISATIONS D'URBANISME

- Stockage de fourrage transformé en stabulation

Le changement de destination implique que les travaux sur les locaux existants rendant possible la nouvelle destination sont **soumis à permis de construire**.

- Châssis tunnels et serres

		HAUTEUR		
		H inférieure ou égale à 1,50 m	H supérieure à 1,50 m et inférieure ou égale à 4 m	H supérieure à 4 m
	S inférieure à 2 m ²	Exclu du champ d'application	DTEPC	PC
SURFACE	S supérieure ou égale à 2 m ² et inférieure ou égale à 2000 m ²	DTEPC	DTEPC	PC
	S supérieure à 2000 m ²	PC	PC	PC

- Travaux de ravalement ou changement d'aspect des constructions

Les changements de bardage ou de toiture **par des matériaux de nature ou de couleur différentes sont soumis à DTEPC** (déclaration de travaux exemptés de permis de construire).

- Plantations

Les plantations n'entrent pas d'une manière générale dans le champ d'application du permis de construire.

Toutefois, elles peuvent faire partie d'un projet puisque le permis de construire concerne non seulement les constructions mais aussi l'aménagement des abords.

- Passages busés accédant à une parcelle

Les canalisations souterraines n'entrent pas dans le champ d'application de la réglementation d'urbanisme.

Par contre, s'agissant de travaux réalisés sur le domaine public, ils sont soumis à autorisation du gestionnaire de ce domaine public (Etat, Département, Commune).

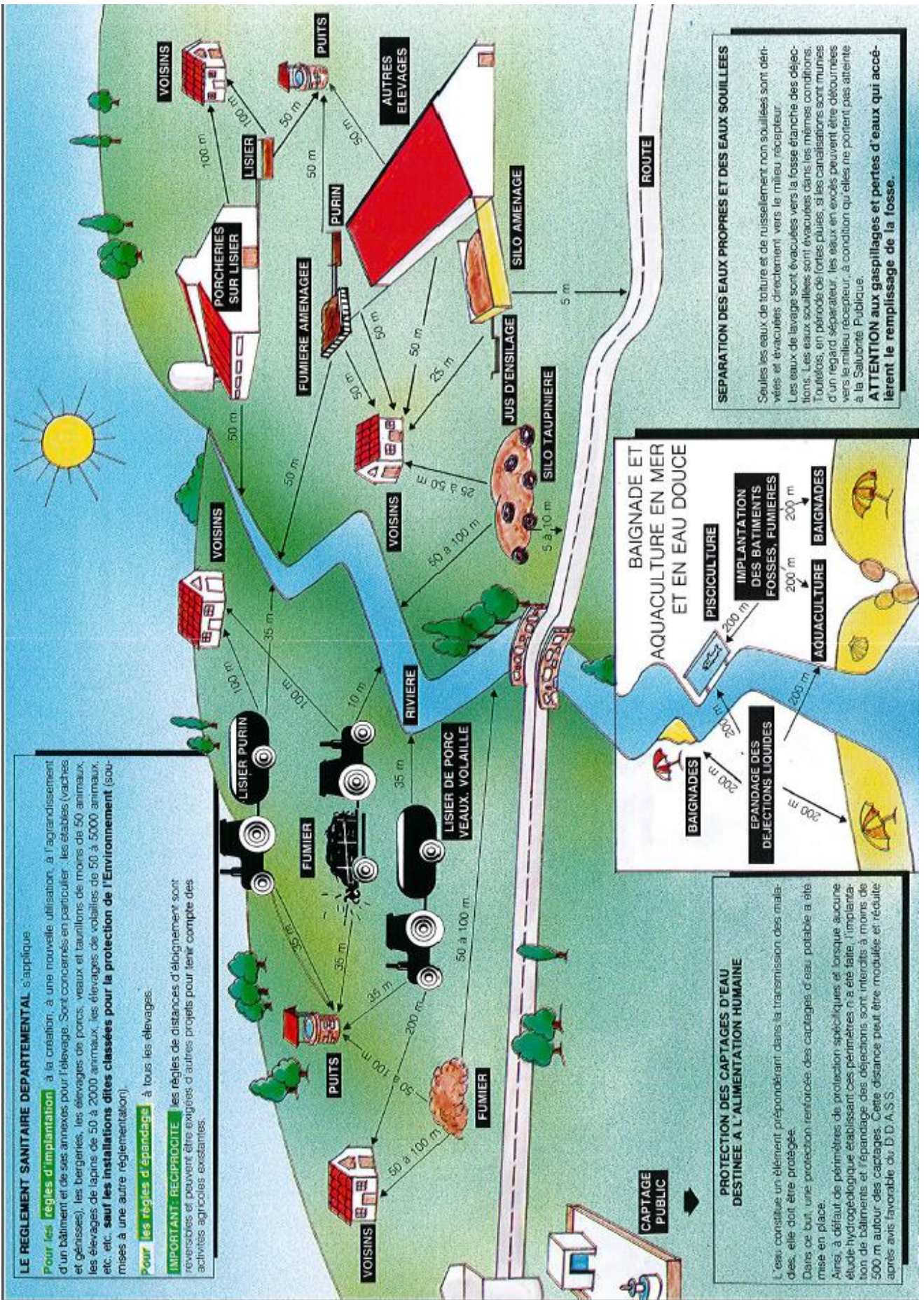
Une permission de voirie doit être demandée (sur imprimée ou sur papier libre à déposer à la mairie).

ANNEXE 8

REGLES D'IMPLANTATION						
Dispositions Générales	<p>La conception et le fonctionnement des établissements d'élevage ne doivent être ni à l'origine d'une contamination des eaux souterraines ou de surface, ni constituer une nuisance excessive ou permanente pour le voisinage (odeurs, bruit...).</p> <p>Aussi, sauf réglementation particulière, l'implantation des élevages doit respecter les distances minimales suivantes :</p>					
	MARGE DE REcul PAR RAPPORT...					
		aux voisins lieux publics, zones loisirs	aux points d'eau (ces distances peuvent être réduites de 60 % après avis du DDASS)			A l'emprise des routes
			Puits, cours d'eau, plans d'eau	Baignades, Aquaculture	Captages public d'eau potable	
Nouveaux Projets Création, réutilisation, ou agrandissement de bâtiments (sauf cas ci-dessous)	Volailles lapins de de 50 à 500	25 m	50 m	200 m	500 m	
	Porcs sur lisier	100 m	50 m	200 m	500 m	
	Autres (vaches, génisses, volailles, lapins de plus de 500) etc	50 m	50 m	200 m	500 m	
Stockage des déjections	Fumières aménagées	50 m	50 m	200 m	500 m	Interdit à proximité immédiate
	Fumières non aménagées	50 à 100 m	50 à 100 m	200 à 400 m	500 à 1000 m	
	Fosses à lisier de porcs	100 m	50 m	200 m	500 m	
	Autres fosses à purin et lisier	50 m	50 m	200 m	500 m	
Silos	Aménagés	25 m	50 m	200 m	500 m	5 m
	Non aménagés type silo taupinière	25 à 50 m	50 à 100 m	200 à 400 m	500 à 1000 m	5 à 10 m
Mares et abreuvoirs		50 m	50 m	200 m	500 m	
Cas d'un agrandissement modéré ou de la réutilisation d'un bâtiment existant (porcheries sur lisier exclues)	<p>Dans le cas d'un agrandissement modéré ou d'une nouvelle utilisation d'un bâtiment existant au même type d'élevage ou non des distances d'éloignement plus faibles peuvent être admises ; toutefois, celles-ci ne pourront pas être inférieures de plus de 50 % à celles prévues ci-dessus.</p> <p>De telles dispositions sont possibles après avis favorable du DDASS si l'une des trois conditions suivantes est remplie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour un élevage existant, l'augmentation de la capacité est inférieure à 25 % - Pour une réaffectation d'un bâtiment d'élevage existant, il n'y a pas d'extension du bâtiment. - Pour un agrandissement, quand il n'y a pas un dépassement des seuils ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> - 35 bovins adultes (lait ou viande) et leur suite - 200 brebis mères et leur suite - 20 truies mères et leur suite en élevage naisseur - 200 volailles ou lapins de plus de 30 jours 					
Dérogations	D'éventuelles dérogations d'implantation peuvent être obtenues au cas par cas après avis du Conseil Départemental d'Hygiène.					

ANNEXE 8

REGLES D'EPANDAGE						
		<p>L'épandage des fumiers, lisiers et purins permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'apport d'éléments fertilisants utilisables par les cultures et d'une vie organique indispensable au sol. - L'épuration par le sol d'un produit organique qui peut être polluant. <p>L'épandage ne doit pas être à l'origine de nuisances excessives pour le voisinage ou d'une contamination des eaux. Ceci se traduit notamment par le respect de quelques contraintes d'éloignement qui sont éventuellement adaptables par l'élaboration d'un plan d'épandage :</p>				
		DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT...				
		aux points d'eau				
		au voisinage	Puits - Ruisseaux	Baignades	Aquaculture	Captages
Déjections liquides	Lisiers de porcs, veaux en batterie, volailles en claustration	200 m	35 m	200 m	200 m	500 m (peuvent être réduites de 60 %)
	Autres lisiers Purin	100 m	200 m si la pente du terrain en leur direction est supérieure à 10 % et en cas de risque de ruissellement			
Déjections solides (fumiers)		Néant si l'enfouissement s'effectue dès le lendemain Sinon 100 m	10 m des cours d'eau	Idem	Idem	500 m (peuvent être réduites de 80 %)
Epandre la juste dose au bon moment sur des terrains bien choisis.		<p>Ces distances étant respectées, il faut tenir compte de la capacité d'absorption du sol, des besoins des cultures et des conditions climatiques.</p> <p>Ainsi, il ne faut pas épandre en période de fortes pluies ou de gel intense.</p> <p>De même, l'épandage sur sols humides ou laissés nus ou incultes est déconseillé et il faut rapprocher l'épandage de la période où les cultures ont besoin d'éléments fertilisants, l'efficacité du produit en sera plus grande et les pertes limitées.</p> <p>Signalons également que l'enfouissement immédiat après épandage permet un meilleur profit de la valeur fertilisante en limitant de surcroît les nuisances.</p>				
Disposer de capacités suffisantes de stockage		<p>La fosse doit donc être étanche et adaptée aux possibilités d'épandage.</p> <p>Une capacité minimale de stockage de 3 mois est conseillée mais un dimensionnement supérieur constitue une sécurité aussi bien pour l'exploitation que pour l'environnement.</p> <p>Les besoins de stockage dépendent aussi du type d'exploitation, du type d'alimentation et du degré de séparation des eaux pluviales non souillées.</p>				
IMPORTANT : RECIPROCITE						
		<p>La DDASS pourra être amenée à demander lors de l'élaboration de documents d'urbanisme ou lors de l'instruction de demandes de droits à construire, lotissements, etc., de tenir compte des activités agricoles existantes et donc de respecter les mêmes distances d'éloignement exigibles pour les élevages.</p>				



LE REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL s'applique.

Pour les règles d'implantation à la création, à une nouvelle utilisation, à l'agrandissement d'un bâtiment et de ses annexes pour l'élevage. Sont concernés en particulier, les étables (vaches et génisses), les bergeries, les élevages de porcs, veaux et taureaux de moins de 50 animaux, les élevages de lapins de 50 à 2000 animaux, les élevages de volailles de 50 à 5000 animaux, etc., etc., **sauf les installations dites classées pour la protection de l'Environnement** (soumises à une autre réglementation).

Pour les règles d'épandage à tous les élevages.

IMPORTANT-RECIPROCITE Les règles de distances d'éloignement sont réversibles et peuvent être exigées d'autres projets pour tenir compte des activités agricoles existantes.

PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU DESTINEE A L'ALIMENTATION HUMAINE

L'eau constitue un élément prépondérant dans la transmission des maladies, elle doit être protégée. Dans ce but, une protection renforcée des captages d'eau potable a été mise en place.

Ainsi, à défaut de périmètres de protection spécifiques et lorsque aucune étude hydrogéologique établissant ces périmètres n'a été faite, l'implantation de bâtiments et l'épandage des déjections sont interdits à moins de 500 m autour des captages. Cette distance peut être modulée et réduite après avis favorable du D.D.A.S.S.

BAIGNADE ET AQUACULTURE EN MER ET EN EAU DOUCE

BAIGNADES 200 m
EPANDAGE DES DEJECTIONS LIQUIDES 200 m
BAIGNADES 200 m
AQUACULTURE 200 m
PISCICULTURE 200 m
IMPLANTATION DES BATIMENTS FOSSES, FUMIERES 200 m
BAIGNADES 200 m

SEPARATION DES EAUX PROPRES ET DES EAUX SOUILLEES

Seules les eaux de toiture et de ruissellement non souillées sont orientées et évacuées directement vers le milieu récepteur. Les eaux de lavage sont évacuées vers la fosse étanche des déjections. Les eaux souillées sont évacuées dans les mêmes conditions. Toutefois, en périodes de fortes pluies, si les canalisations sont munies d'un regard séparateur, les eaux en excès peuvent être déversées vers le milieu récepteur, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la Salubrité Publique.

ATTENTION aux gaspillages et pertes d'eau qui accentuent le remplissage de la fosse.