



Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 040-214001638-20241031-31102024_5-DE



Agence
Départementale
d'Aide
aux Collectivités
Locales

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LÛE

PIECE 4 – REGLEMENT

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2021

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 octobre 2024

ARTELIA

Agence de PAU

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

64053 PAU Cedex 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24



Agence
Départementale
d'Aide
aux Collectivités
Locales



Le Maire
P. CASSAGNE



Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 040-214001638-20241031-31102024_5-DE



SOMMAIRE

Lexique

1

Titre I. Dispositions générales

11

Titre II. Dispositions applicables à chaque zone

17

Zones U

19

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

21

Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

23

Section 3

Equipements et réseaux

30

Zones UX

33

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

35

Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

37

Section 3

Equipements et réseaux

42

Zones UY

45

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

47

Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

49

Section 3

Equipements et réseaux

54

Zones Ue

57

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

59

Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

60

Section 3

Equipements et réseaux

63

Zones 1AU	65
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 67
Section 1	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 69
Section 2	Equipements et réseaux 76
Zones 2AU	79
Zones A	83
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 85
Section 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 87
Section 3	Equipements et réseaux 92
Zones N	93
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 95
Section 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 97
Section 3	Equipements et réseaux 102
Annexe : fiches descriptives des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	103



LEXIQUE

Ce lexique a pour vocation de préciser certains termes et expressions utilisés dans le règlement pour en faciliter la compréhension.

Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

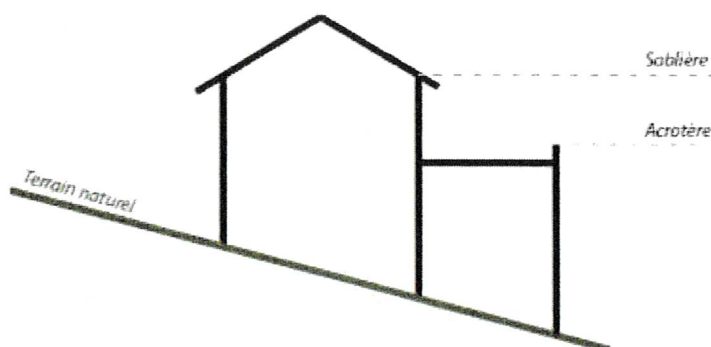
ID : 040-214001638-20241031-31102024_5-DE





Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

Acrotère : Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

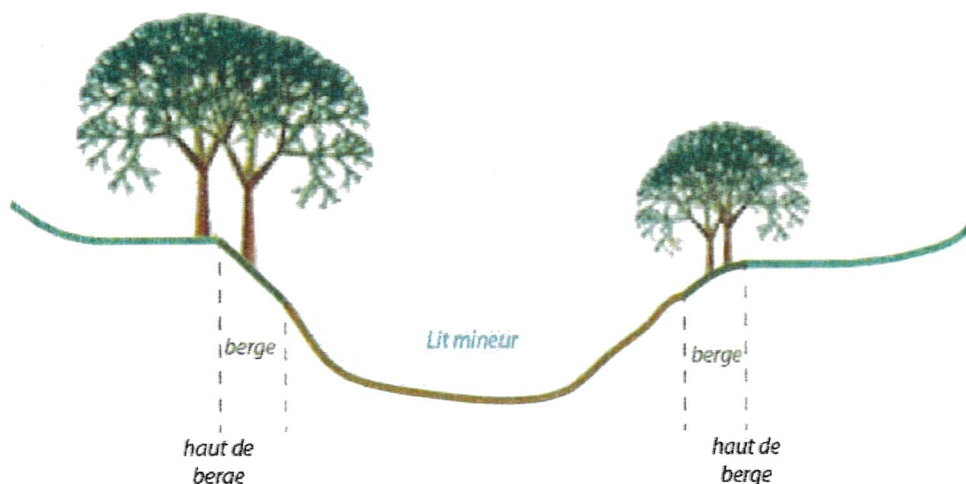


Affouillement : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement (défini plus bas), hors actions destinées aux constructions.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut être accolée à la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge : Bord permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.



Changement de destination : il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe ou démontable, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau : constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

Débord de Toiture : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade et qui ne sont pas supportés par des poteaux ou des encorbellements. Les débords de toiture de moins de 60 cm ne sont pas pris en compte pour les règles d'implantation des constructions.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,60m.

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60cm.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

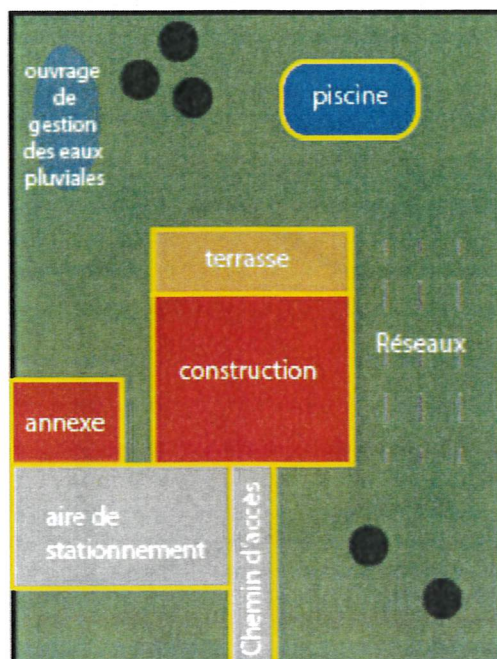


Espace de pleine terre : Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Terrain d'assiette du projet



Espaces non compris dans la surface de pleine terre

Espaces libres : sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés... rentrent dans cette définition.

Exhaussement (Remblais) : Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement.

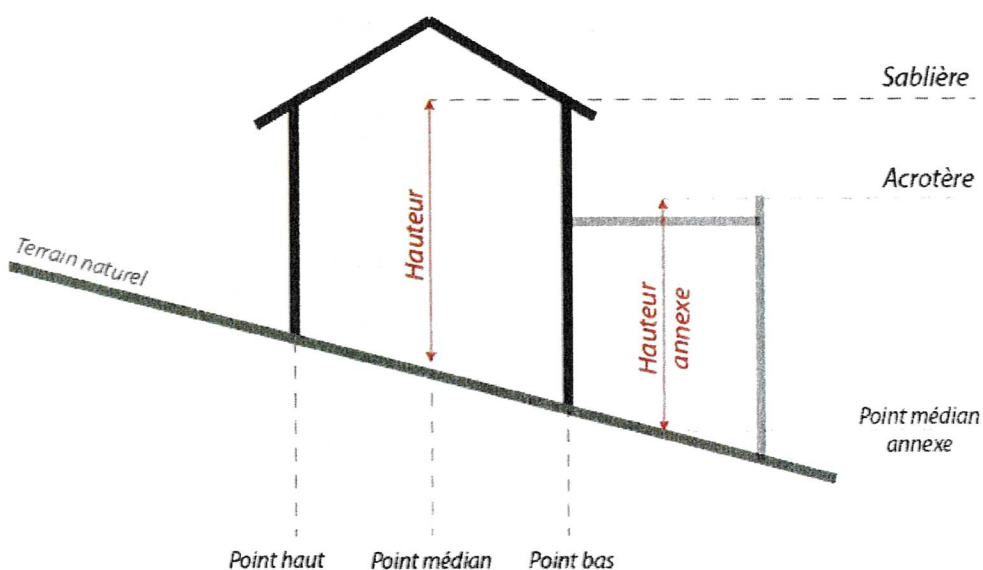
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante.



Facade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Haie mélangée : Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

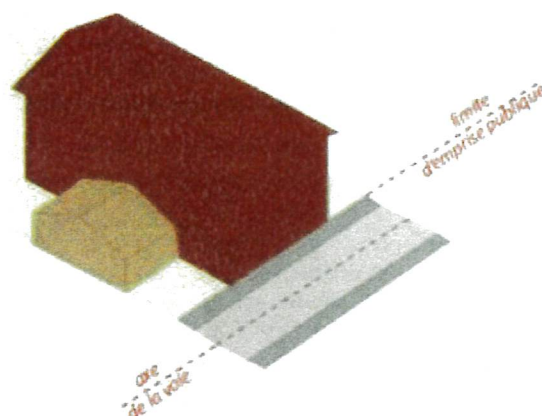
Hauteur maximale : La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade. Le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Installations techniques : Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc.).

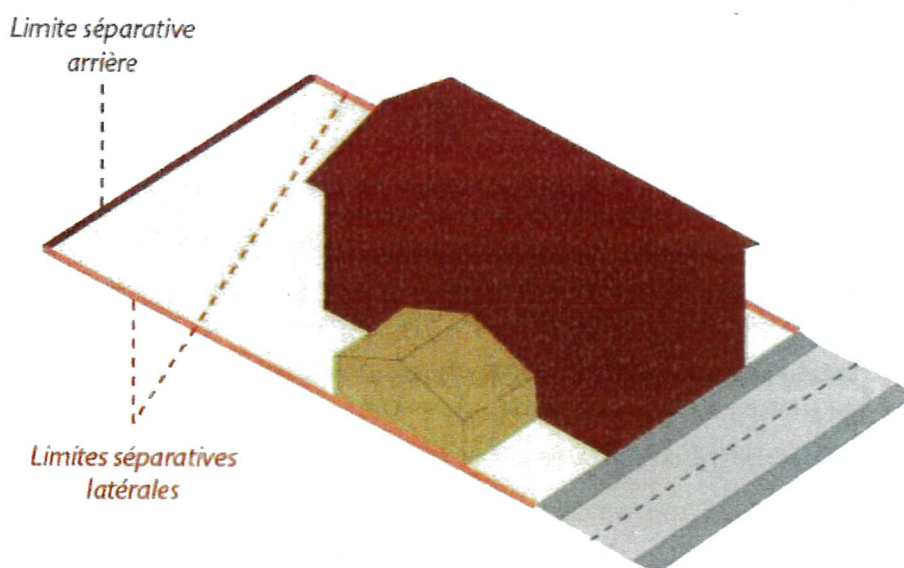
Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

Limite d'emprise publique : La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.).

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites du terrain d'assiette du projet par rapport aux voies et emprises publiques.



Opération d'aménagement d'ensemble : Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

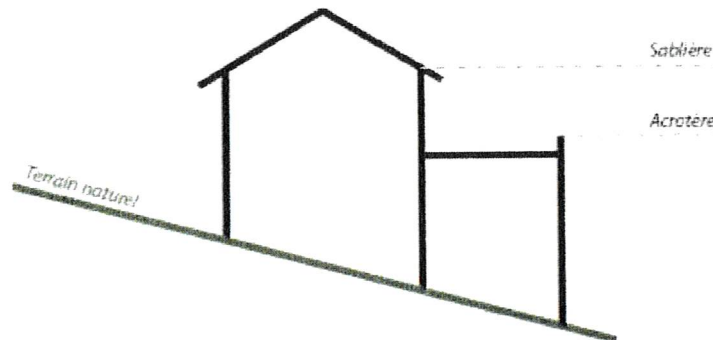
Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, ...).



Pignon : Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Sablière : Pièce de bois horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.



Sol naturel (ou terrain naturel) : Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

(Cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)

Terrain d'assiette du projet : Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



Terrasses : les terrasses sont non comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 0,60m par rapport au sol naturel sont prises en compte dans les règles de prospect et d'emprise au sol.

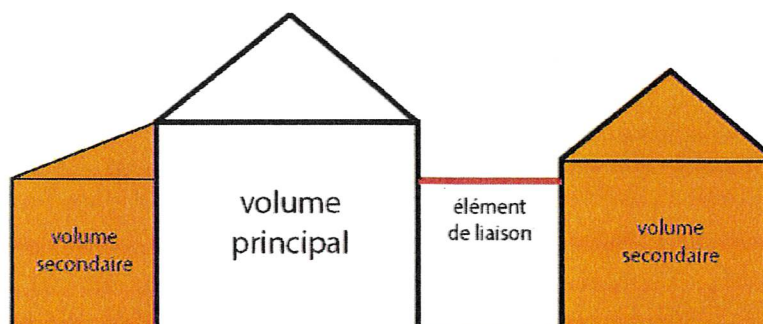
Voie : la notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

Volumes et éléments de liaison

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faite le plus haut.

On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.







TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES





ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LUÉ. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « 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 ».

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- L'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 pris en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLU délimite :

- Des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N),
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L.113-1 du Code de l'Urbanisme),
- Les éléments de paysage identifiés (cf. article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les conditions de dérogations à une ou plusieurs règles du PLU sont définies aux articles L152-3 à L152-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE 6 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,

Peut être autorisée en dérogation des articles « hauteur maximale des constructions », « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone.

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.



ARTICLE 7 : LES ELEMENTS (ARTICLES L. 151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments bâtis et/ou végétaux. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

ARTICLE 8 : PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal.

ARTICLE 9 : CLOTURES

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières conformément aux délibérations du conseil municipal.

ARTICLE 10 : RISQUE INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par remontée de nappe, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- Les occupations et utilisations du sol autorisées devront (en fonction des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone) situer le premier plancher à + 0,30 m au-dessus du terrain naturel.

**ARTICLE 11 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
Commerce et activité de service	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
	Industrie
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE





ZONES U

La zone U délimite la partie urbaine du centre-bourg de LÜE à destination principale d'habitat.



ZONES U



ZONES U

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et Activité de Service	Artisanat et commerce de détail		Autorisés sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		



ZONES U

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
les affouillements et exhaussement des sols		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, un secteur de diversité commerciale a été déterminé sur le règlement graphique. Sauf contrainte particulière, dûment justifiée, à l'intérieur de ce périmètre sont interdits en rez-de-chaussée des bâtiments les changements de destination et de sous-destination ayant pour objet la réalisation de locaux à usage d'habitation.

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sur les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.151-38, 3° du Code de l'urbanisme, 70% minimum des logements créés doit être affecté à des catégories de logements sociaux ou conventionnés.



ZONES U

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

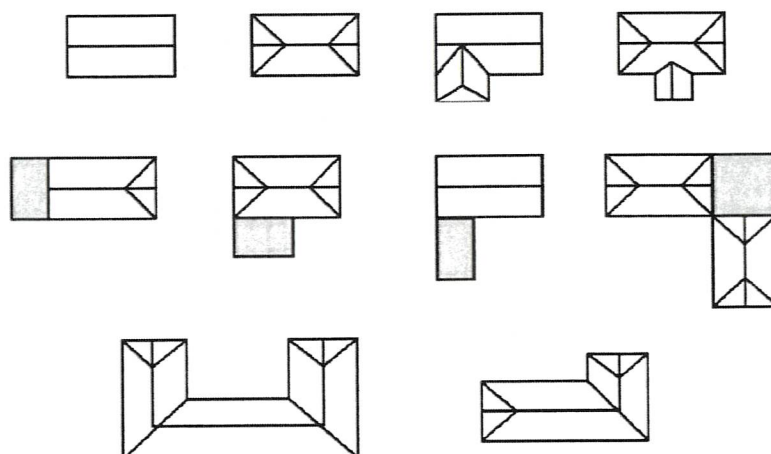
Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Exemples de volumes simples



ZONES U

➤ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de toute voie.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- **Si les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU)** définissent des dispositions spécifiques en matière d'implantation des constructions,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur mesurée à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ne dépasse pas 3 mètres.
- Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 m des limites séparatives,



ZONES U

- Soit en tout point de la façade, à une distance minimale de 12 m des limites séparatives jouxtant la zone identifiée comme aléa fort incendie de forêt dans le document graphique afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La finition des enduits sera lissée ou talochée fin.

Les maçonneries devront avoir une coloration faisant référence aux teintes traditionnellement utilisées dans la région (blanc à sable clair). Les couleurs vives sont interdites.

Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage posé verticalement (aspect et pose des planches).

MENUISERIES

Les volets battants, avant-toits et bardages devront avoir un aspect bois.

Les couleurs vives sont proscrites au niveau des menuiseries et volets. Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région (couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, gris-rouge ou blanc). Dans le cas de constructions en bois, les menuiseries et volets devront avoir une tonalité en harmonie avec les murs.

Pour une même construction, l'ensemble des fermetures (volets roulants, à la française) sera traité dans la même coloration.



ZONES U

COUVERTURES

La toiture de toute construction comportera un maximum de 4 pans par faîtage.

Dans le cas de plusieurs faîtages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les pignons auront des débords de toit de 0,50m minimum à rampants visibles.

La couverture aura l'aspect d'une couverture de tuiles de terre cuite de type canal ou plate mécanique.

Toutefois :

- Les toitures terrasses sont autorisées pour réaliser :
 - Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
 - Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
 - Les annexes.
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

➤ CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures maçonnées devront être enduits avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches...).

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,60 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 1,20 m par rapport au terrain naturel, sauf en prolongement de murs existants.

Ces clôtures pourront être doublées de haies mélangées d'essences locales.

Clôtures implantées en limite séparative

Les clôtures implantées en limite séparatives, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.



ZONES U

➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, sur toiture, devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Cela exclut les dispositifs installés en surimposition (notamment les panneaux montés sur structure métallique de type console) d'éléments constructifs.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.



ZONES U

L'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.

Les espaces libres (zones de stationnement, aires de jeux, bordures des voies de circulation) doivent être aménagés et plantés. À leur niveau les arbres feuillus d'essence locale (chêne pédonculé notamment) ou traditionnels des espaces publics (platanes, tilleuls) seront privilégiés.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,
- Les changements de destination des constructions.

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Nombre de places

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

Destinations de la construction	Aires de stationnement à prévoir à minima
HABITATION	
Constructions à usage de logement hors opération d'aménagement d'ensemble de 10 logements et plus	deux places par logement.
Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements	deux places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	une place par logement
Constructions à usage d'hébergement	une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).



ZONES U

Destinations de la construction	Aires de stationnement à prévoir à minima
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique	une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions à destination d'artisanat, commerce de détail et activité de services	une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
Restauration	une place par tranche de 10 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à usage de bureau	une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.



ZONES U

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite (émissions d'eaux usées) devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).



ZONES U

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

➤ ORDURES MENAGERES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir, sur le terrain d'assiette du projet, les emplacements spécifiques pour assurer le stockage et la récupération des ordures depuis le domaine public.





ZONES UX

La zone UX correspond à la zone urbaine à destination d'activités artisanales compatibles avec la vocation d'habitation.



ZONES UX

**SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**
**ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS
DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		



ZONES UX

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
les affouillements et exhaussement des sols		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.



ZONES UX

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

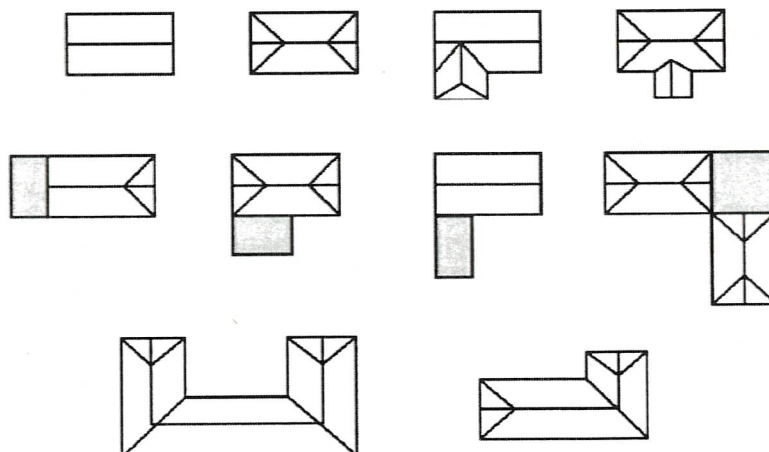
Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Exemples de volumes simples



ZONES UX

➤ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la façade, à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres de toutes limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives jouxtant la zone identifiée dans le document graphique comme aléa fort incendie de forêt, ou en situation d'interface, afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.



ZONES UX

Le recul de 12 mètres ci-avant prescrit passe à des reculs majorés dans les deux cas suivants :

- recul de 20 mètres pour toute construction relevant de la destination « industrie »,
- recul de 30 mètres pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) constituant un risque d'incendie ou d'explosion.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Au niveau des murs, menuiseries et tous éléments extérieurs apparents, les couleurs vives sont proscrites.

➤ CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

En limite des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques. la hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 1,20 m par rapport au terrain naturel. Ce mur maçonné pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 2,0 m ou être accompagné d'une haie mélangée d'essences locales.

Sur toutes les limites. sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches...).

Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, sur toiture, devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Cela exclut les dispositifs installés en surimposition (notamment les panneaux montés sur structure métallique de type console) d'éléments constructifs.



ZONES UX

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,
- Les changements de destination des constructions.

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.



ZONES UX

Nombre de places

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

Destinations de la construction	Aires de stationnement à prévoir à minima
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Restauration	<i>une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination d'entrepôt et de bureau	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Industrie	<i>une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.



ZONES UX

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).



ZONES UX

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.





ZONES UY

La zone UY correspond à la zone urbaine à destination d'activités des secteurs secondaires ou tertiaire (industrie, bureau, centre de congrès).





ZONES UY

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et Activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		



ZONES UY

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
les affouillements et exhaussement des sols		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.



ZONES UY

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

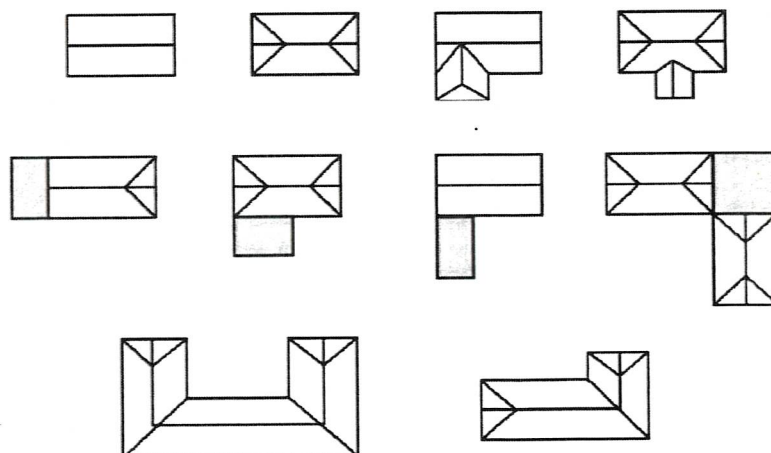
Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Exemples de volumes simples



ZONES UY

➤ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la façade, à une distance minimale de :

- 25 m minimum en retrait de l'axe de la RD140 Nord, en direction de Parentis-en-Born,
- 5 m par rapport aux limites d'emprise des autres voies et emprise publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres de toutes limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



ZONES UY

Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives jouxtant la zone identifiée dans le document graphique comme aléa fort incendie de forêt, ou en situation d'interface, afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

Le recul de 12 mètres ci-avant prescrit passe à des reculs majorés dans les deux cas suivants :

- recul de 20 mètres pour toute construction relevant de la destination « industrie »,
- recul de 30 mètres pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) constituant un risque d'incendie ou d'explosion.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Au niveau des murs, menuiseries et tous éléments extérieurs apparents, les couleurs vives sont proscrites.

➤ CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

En limite des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques. la hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 1,20 m par rapport au terrain naturel. Ce mur maçonné pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 2,0 m ou être accompagné d'une haie mélangée d'essences locales.

Sur toutes les limites. sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches...).

Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.



ZONES UY

Les panneaux solaires et photovoltaïques, sur toiture, devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Cela exclut les dispositifs installés en surimposition (notamment les panneaux montés sur structure métallique de type console) d'éléments constructifs.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,
- Les changements de destination des constructions.

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.



ZONES UY

Nombre de places

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

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</i>	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination de bureau</i>	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<i>Industrie</i>	<i>une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.



ZONES UY

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ EAUX USEES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).



ZONES UY

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



ZONES Ue

La zone Ue délimite des secteurs, équipée ou non, réservée à la valorisation des énergies renouvelables existantes.

Il est distingué :

- *Un secteur Ueb réservé aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une unité de production d'énergie à partir de la biomasse (production de biogaz) et aux entreprises susceptibles d'utiliser les énergies renouvelables produites localement,*
- *Un secteur Uep réservé aux constructions et installation nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol.*





ZONES Ue

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

En outre, en fonction des zones identifiées, d'autres usages et affectations des sols sont autorisés :

En Uep :

- Les constructions et installations à usage de production d'électricité solaire y compris les constructions, installations et équipements techniques annexes, dont les postes de transformation et de livraison.

En Ueb :

- Les constructions et installations à usage de production d'énergie à partir de la biomasse ou à l'exploitation d'entreprises utilisant les énergies renouvelables produites localement (récupération de chaleur, électricité, ...), y compris les constructions, installations et équipements techniques annexes, dont les postes de transformation et de livraison.



ZONES Ue

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL

En zone Ueb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de l'A63, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-9, toute construction et installations devront respecter un recul minimum de 100 mètre par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la façade :

- À 35 m minimum de l'axe de la RD626,
- À 25m minimum de l'axe de la RD140,
- À une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de toute autre voie ou emprise publique.



ZONES Ue

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant la zone identifiée comme aléa fort incendie de forêt dans le document graphique afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR; FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les couleurs vives sont interdites.

MENUISERIES

Les couleurs vives sont proscrites au niveau des menuiseries et volets.



ZONES Ue

➤ CLOTURES

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction



ZONES Ue

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur les RD n°626 et 140 Nord en direction de Parentis-en-Born. Les accès sur la RD n°63 seront autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ EAUX USEES

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.





ZONE 1AU

La zone à urbaniser 1AU est une zone à vocation principale d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. De plus, ces constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

*L'urbanisation immédiate de ce secteur est possible sous la forme d'opérations d'ensemble et dans le respect des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce n°3 du PLU)** et du présent règlement, ainsi que du respect de la temporalité d'ouverture à l'urbanisation envisagée.*



ZONES 1AU

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation Agricole et Forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Autorisé sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de service avec accueil de clientèle		Autorisé sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
les affouillements et exhaussement des sols		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Cette zone est concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Il sera notamment demandé, pour les opérations d'aménagement d'ensemble située en zone d'aléa fort feux de forêt ou en zone d'interface, de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur sous la forme d'un espace collectif. Elle devra comprendre une piste de 6 mètres de large minimum pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, être libre de tout obstacle, être accessible depuis la voirie publique, et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.

Les Obligations légales de débroussaillage sont rappelées en annexe du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).



ZONES 1AU

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Chaque OAP prévoit une affectation minimale obligatoire pour la réalisation de logements sociaux.

ARTICLE 1-3 : REALISATION DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) doivent être réalisées en compatibilité avec les schémas d'aménagement identifié au sein des OAP.

La réalisation des constructions au sein des OAP peut se réaliser par tranche, telle que définie au sein des OAP, dans le respect des densités minimales fixées, et à condition de ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

Les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort feux de forêt ou en zone d'interface doivent respecter les dispositions précisées à l'article 1-1.



ZONES 1AU

**SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE,
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE
ET PAYSAGERE**

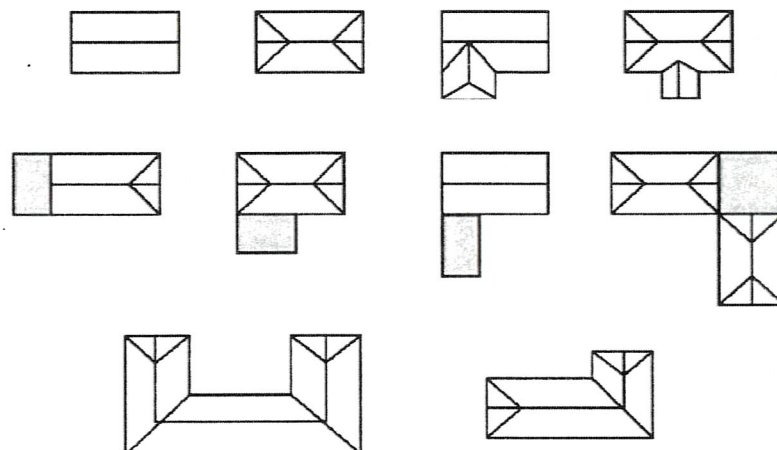
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » **Ainsi, l'ensemble des règles ci-après s'appliquent au regard de chaque terrain ou lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**➤ VOLUMETRIE**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Exemples de volumes simples



ZONES 1AU

➤ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement est définie dans certaines parties des OAP.

En ce qui concerne la hauteur des constructions en R+1, elle ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des implantations différentes et spécifiques sont définies et attendues en matière d'implantation du bâti.

Certains secteurs identifiés sont concernés par **une implantation des constructions principales obligatoires à 5 mètres** par rapport à l'alignement de toute voie, **afin de créer un front bâti** (avec obligation ou non de mitoyenneté selon les secteurs, mitoyenneté à privilégier par les garages lorsque les constructions les prévoient dans l'ensemble bâti dès l'origine).

D'autres secteurs prévoient **une implantation libre** des constructions par rapport à la voie afin de permettre une implantation du bâti lui permettant la meilleure exposition possible.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour les annexes de – 20 m² pour lesquelles l'implantation est libre,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En dehors des dispositions spécifiques définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative,
- Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 m des limites séparatives,
- Soit en tout point de la façade, à une distance minimale de 12m des limites séparatives jouxtant la zone identifiée comme aléa fort incendie de forêt dans le document graphique afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



ZONES 1AU

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La finition des enduits sera lissée ou talochée fin.

Les maçonneries devront avoir une coloration faisant référence aux teintes traditionnellement utilisées dans la région (blanc à sable clair). Les couleurs vives sont interdites.

Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage posé verticalement (aspect et pose des planches).

MENUISERIES

Les volets battants, avant-toits et bardages devront avoir un aspect bois.

Les couleurs vives sont prosrites au niveau des menuiseries et volets. Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région (couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, gris-rouge ou blanc). Dans le cas de constructions en bois, les menuiseries et volets devront avoir une tonalité en harmonie avec les murs.

Pour une même construction, l'ensemble des fermetures (volets roulants, à la française) sera traité dans la même coloration.

COUVERTURES

La toiture de toute construction comportera un maximum de 4 pans par faitage.

Dans le cas de plusieurs faitages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les pignons auront des débords de toit de 0,50m minimum à rampants visibles.

La couverture aura l'aspect d'une couverture de tuiles de terre cuite de type canal ou plate mécanique.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...) et les annexes.

➤ ANNEXES

Seules les annexes de moins de 20m² sont autorisées.

Elles doivent obligatoirement avoir une façade maçonnée enduite dans les mêmes teintes que la construction principale, ou être en aspect bois, toujours de façon à s'harmoniser avec le bâti principal et à s'intégrer dans l'environnement paysager.

Les annexes peuvent avoir une toiture tuile comme la construction principale ou une toiture terrasse.

La construction de piscine est interdite.



ZONES 1AU

➤ CLOTURES

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches...) ainsi que les clôtures maçonnées.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,20 m par rapport au terrain naturel.

Elle sera composée d'un grillage torsadé de couleur vert ou gris métal, comprenant éventuellement un mur de soubassement ne devant pas excéder 0,30 m.

Ces clôtures pourront être doublées de haies mélangées d'essences locales.

Clôtures implantées en limite séparative

Les clôtures implantées en limite séparatives ne devront pas dépasser 1,60 m par rapport au terrain naturel.

Elles seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, comprenant éventuellement un mur de soubassement ne devant pas excéder 0,30 m ;
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, sur toiture, devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Cela exclut les dispositifs installés en surimposition (notamment les panneaux montés sur structure métallique de type console) d'éléments constructifs.



ZONES 1AU

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

Les projets d'aménagements ou de construction impliquant une nouvelle artificialisation ou imperméabilisation des sols doivent respecter un périmètre suffisamment protégé, autour des arbres ou éléments identifiés, pour assurer leur pérennité et leur développement (un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés dans lequel toute installation, dépôt ou construction sont proscrits).

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

L'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.

Les espaces libres (zones de stationnement, aires de jeux, bordures des voies de circulation) doivent être aménagés et plantés. À leur niveau les arbres feuillus d'essence locale (chêne pédonculé notamment) ou traditionnels des espaces publics (platanes, tilleuls) seront privilégiés.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.



ZONES 1AU

Nombre de places

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

Destinations de la construction	Aires de stationnement à prévoir à minima
HABITATION	
Opération d'aménagement d'ensemble	1 place par logement <u>et</u> 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Constructions à usage d'hébergement	1 place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).

Stationnement des deux-roues

Le stationnement des deux-roues devra être assuré au sein de chaque propriété privée, sans qu'il ne soit exigé leur matérialisation ni la réalisation d'espaces de stationnement couverts (en dehors d'obligation spécifique liée à certaines typologie de constructions).



ZONES 1AU

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite (émissions d'eaux usées) devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.



ZONES 1AU

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

➤ ORDURES MENAGERES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir, sur le terrain d'assiette du projet, les emplacements spécifiques pour assurer le stockage et la récupération des ordures depuis le domaine public.





ZONE 2AU

La zone 2AU délimite des espaces destinés à être ouvert à l'urbanisation mais pour lesquels l'insuffisance de la voirie, des réseaux ou de la capacité de la station d'épuration ne permet pas une ouverture immédiate à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone à vocation principale d'habitat se fera par modification ou révision ultérieure du PLU.





ZONE 2AU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone **2AU** se fera par modification ou révision ultérieure du PLU.

Les occupations ou utilisations du sol seront autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.



ZONES A

Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est distingué **une zone Ace** où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de continuité écologique, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.





ZONES A

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, **excepté dans les zones Ace**,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, **excepté dans les zones Ace**,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol (existant et extension compris) et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation.



ZONES A

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En Ace :

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- L'extension des bâtiments agricoles, limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et les annexes aux constructions à vocation agricole existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité



ZONES A

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

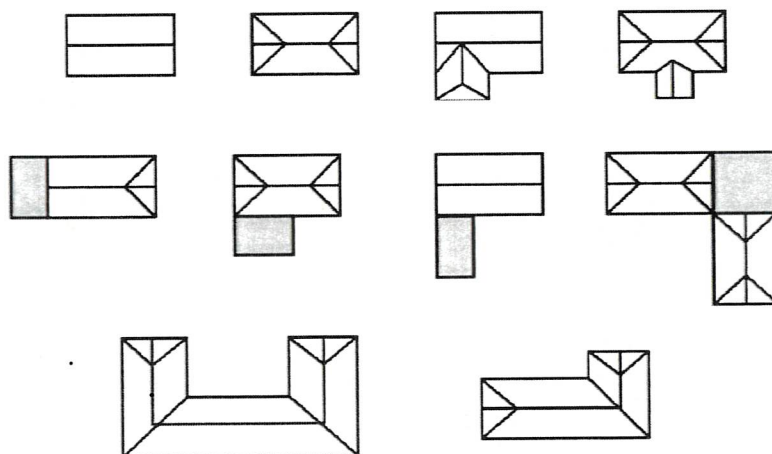
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Exemples de volumes simples

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère.



ZONES A

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de l'A63, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-9, toute construction et installations devront respecter un recul minimum de 100 mètre par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la façade :

- À 35 m minimum de l'axe de la RD626,
- À 25m minimum de l'axe de la RD140,
- À 15m minimum de l'axe de la RD63,
- À une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de toute autre voie ou emprise publique.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de 10 m des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant la zone identifiée comme aléa fort incendie de forêt dans le document graphique afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.



ZONES A

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRE QUE CELLES A DESTINATION AGRICOLE ET FORESTIERE ET LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES ET RESEAUX PUBLICS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La finition des enduits sera lissée ou talochée fin.

Les maçonneries devront avoir une coloration faisant référence aux teintes traditionnellement utilisées dans la région (blanc à sable clair). Les couleurs vives sont interdites.

Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).

MENUISERIES

Les volets battants, avant-toits et bardages devront avoir un aspect bois.

Les couleurs vives sont proscrites au niveau des menuiseries et volets. Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région (couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, gris-rouge ou blanc). Dans le cas de constructions en bois, les menuiseries et volets devront avoir une tonalité en harmonie avec les murs.

Pour une même construction, l'ensemble des fermetures (volets roulants, à la française) sera traité dans la même coloration.

COUVERTURES

La toiture de toute construction comportera un maximum de 4 pans par faîtage.

Dans le cas de plusieurs faîtages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les pignons auront des débords de toit de 0,50m minimum à rampants visibles.

La couverture aura l'aspect d'une couverture de tuiles de terre cuite de type canal ou plate mécanique.



ZONES A

Toutefois :

- Les toitures terrasses sont autorisées pour réaliser :
 - Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
 - Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, ...),
 - Les annexes.
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

➤ CLOTURES

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions et quartiers repérés au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, sur toiture, devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Cela exclut les dispositifs installés en surimposition (notamment les panneaux montés sur structure métallique de type console) d'éléments constructifs.



ZONES A

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Dans les quartiers repérés au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.

Les espaces libres (zones de stationnement, aires de jeux, bordures des voies de circulation) doivent être aménagés et plantés. À leur niveau les arbres feuillus d'essence locale (chêne pédonculé notamment) ou traditionnels des espaces publics (platanes, tilleuls) seront privilégiés.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.



ZONES A

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur les RD n°626 et 140 Nord en direction de Parentis-en-Born. Les accès sur la RD n°63 seront autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ EAUX USEES

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.



ZONES N

Les zones naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements.

Il est distingué **une zone Nce** où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de continuité écologique, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.





ZONES N

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol (existant et extension compris) et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.



ZONES N

En outre, en zone Nce sont autorisés :

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.



ZONES N

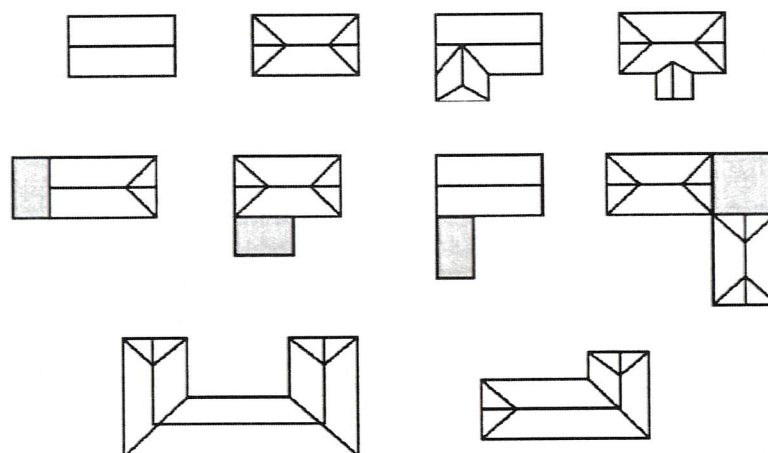
SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics*.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ VOLUMETRIE



Exemples de volumes simples

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ZONES N

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de l'A63, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-9, toute construction et installations devront respecter un recul minimum de 100 mètre par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la façade :

- À 35m minimum de l'axe de la RD626,
- À 25m minimum de l'axe de la RD140 vers Parentis-en-Born (Nord),
- A 15m minimum de l'axe de la RD140 vers Escource (Sud) et de l'axe de la RD63,
- À une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de toute autre voie ou emprise publique.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de 10 m des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant la zone identifiée comme aléa fort incendie de forêt dans le document graphique afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.



ZONES N

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRE QUE CELLES A DESTINATION FORESTIERE ET LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES ET RESEAUX PUBLICS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La finition des enduits sera lissée ou talochée fin.

Les maçonneries devront avoir une coloration faisant référence aux teintes traditionnellement utilisées dans la région (blanc à sable clair). Les couleurs vives sont interdites.

Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).

MENUISERIES

Les volets battants, avant-toits et bardages devront avoir un aspect bois.

Les couleurs vives sont proscrites au niveau des menuiseries et volets. Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région (couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, gris-rouge ou blanc). Dans le cas de constructions en bois, les menuiseries et volets devront avoir une tonalité en harmonie avec les murs.

Pour une même construction, l'ensemble des fermetures (volets roulants, à la française) sera traité dans la même coloration.

COUVERTURES

La toiture de toute construction comportera un maximum de 4 pans par faîtage.

Dans le cas de plusieurs faîtages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les pignons auront des débords de toit de 0,50m minimum à rampants visibles.

La couverture aura l'aspect d'une couverture de tuiles de terre cuite de type canal ou plate mécanique.



ZONES N

Toutefois :

- Les toitures terrasses sont autorisées pour réaliser :
 - Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
 - Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, ...),
 - Les annexes.
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

➤ CLOTURES

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions et quartiers repérés au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, sur toiture, devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Cela exclut les dispositifs installés en surimposition (notamment les panneaux montés sur structure métallique de type console) d'éléments constructifs.



ZONES N

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Dans les quartiers repérés au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.

Les espaces libres (zones de stationnement, aires de jeux, bordures des voies de circulation) doivent être aménagés et plantés. À leur niveau les arbres feuillus d'essence locale (chêne pédonculé notamment) ou traditionnels des espaces publics (platanes, tilleuls) seront privilégiés.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.



ZONES N

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur les RD n°626 et 140 Nord en direction de Parentis-en-Born. Les accès sur la RD n°63 seront autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ EAUX USEES

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

➤ AUTRES RESEAUX

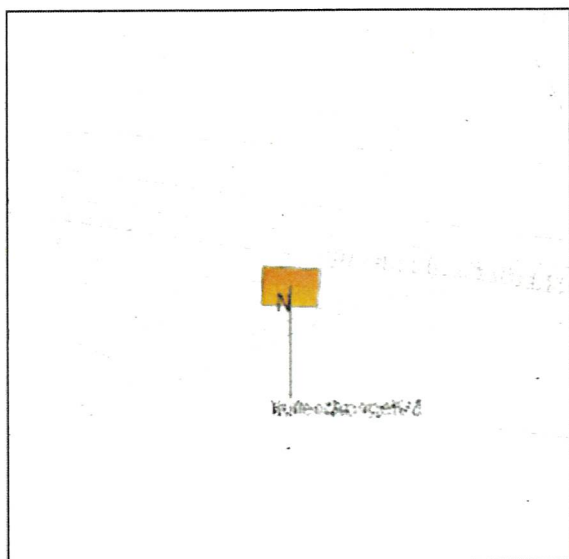
Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.



**ANNEXES : FICHES DESCRIPTIVES DES
ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE
L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



Typologie : Grange

Nom de la propriété : Burlen

Adresse : Grand Ligautenx

Contexte paysager : Prairie

Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques

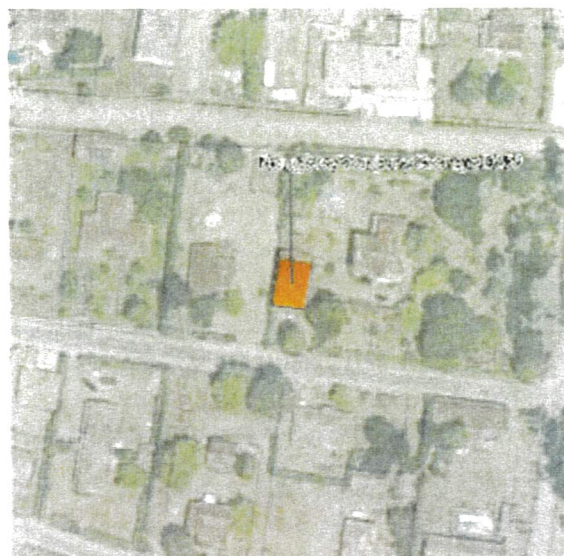


Photos





Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



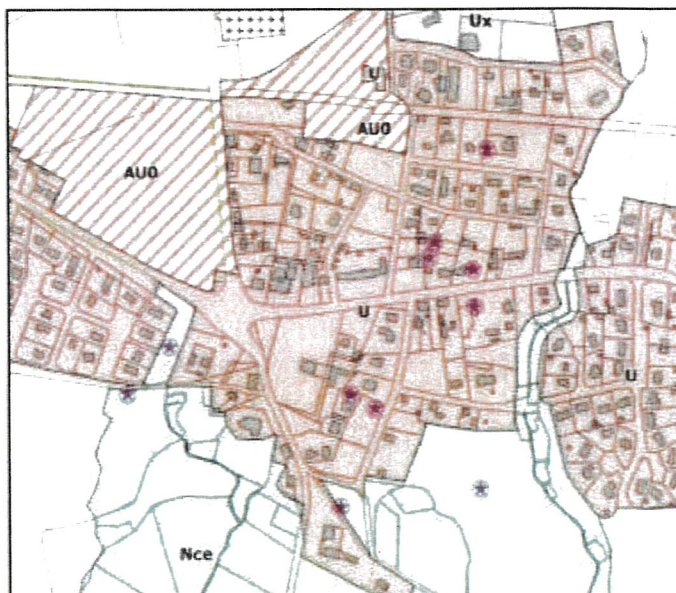
Typologie : Grange

Nom de la propriété : Flaugère/Vaujany

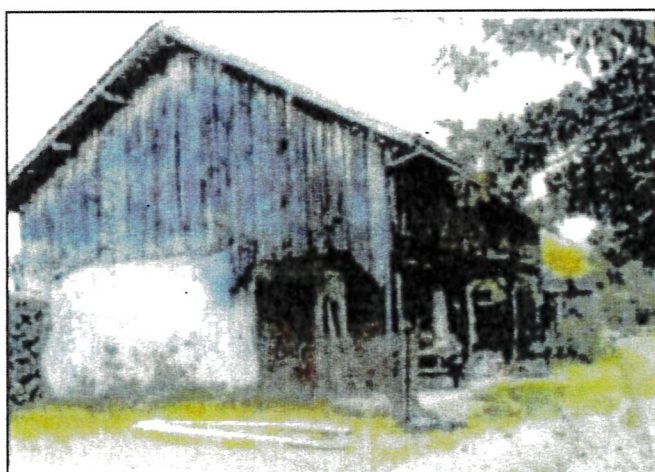
Adresse : Rue Camille Ducout

Contexte paysager : Jardin

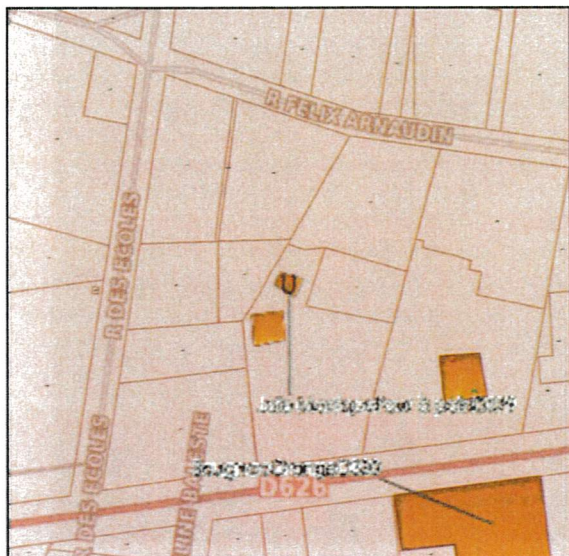
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



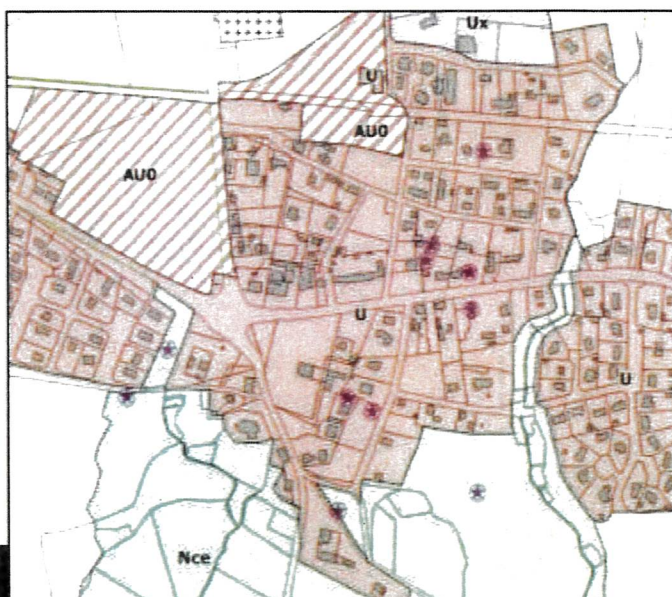
Typologie : Four à pain

Nom de la propriété : Joie Monique

Adresse : Route de la Grande Lande

Contexte paysager : Prairie, coeur d'îlot, quartier

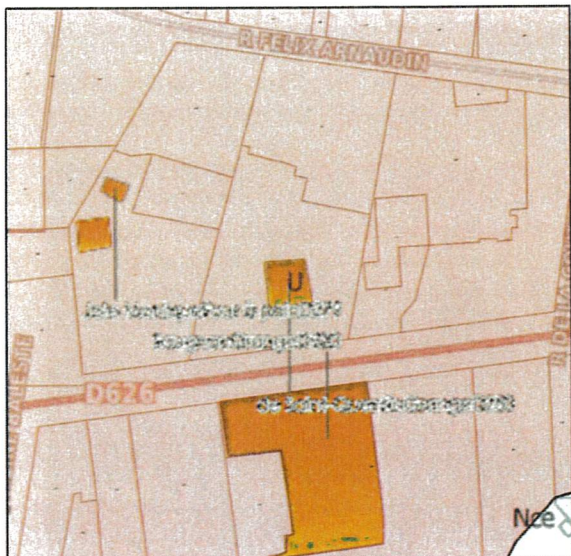
Les éléments à préserver : Le four à pain et ses abords



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



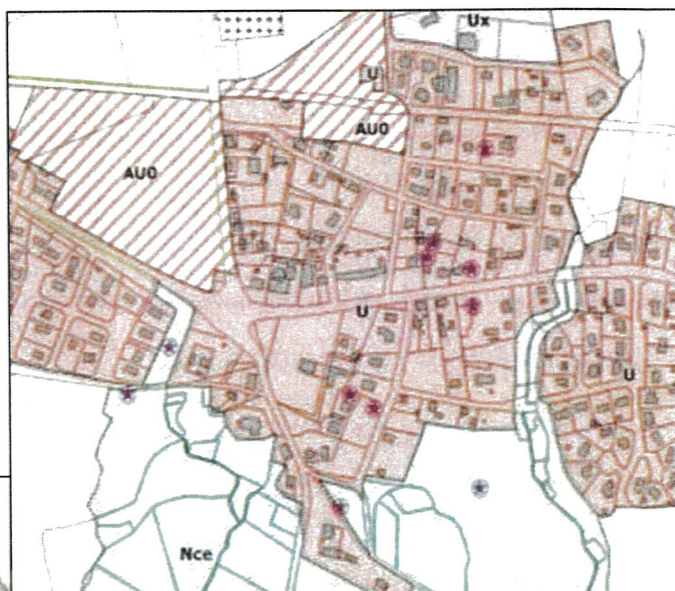
Typologie : Grange

Nom de la propriété : de Saint-Quentin

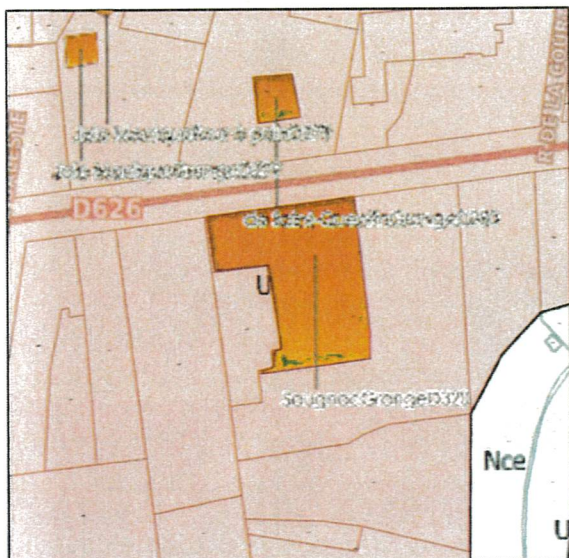
Adresse : Route de la Grande lande

Contexte paysager : Prairie

Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



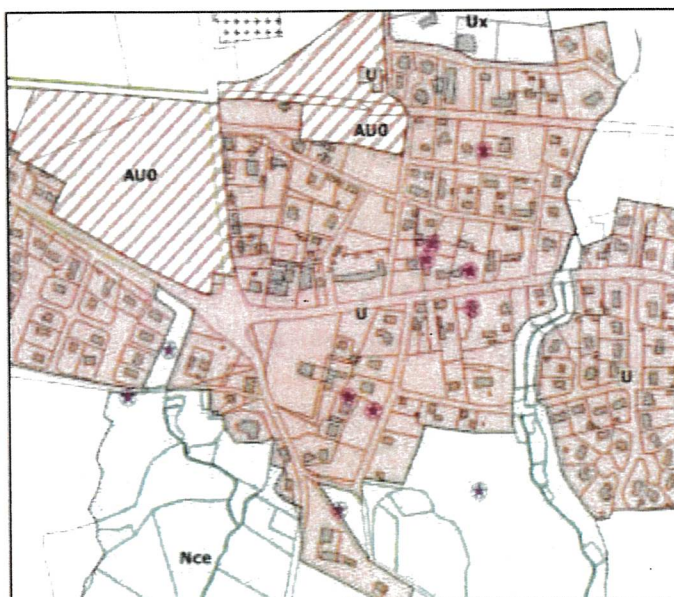
Typologie : Grange

Nom de la propriété : Saugnac

Adresse : Route de la Grande Lande

Contexte paysager : Jardin

Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



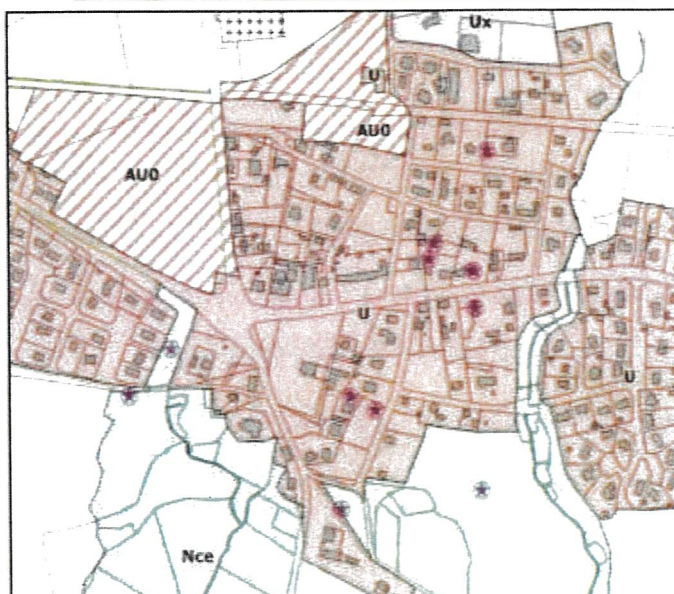
Typologie : Grange ("Maison du Garde")

Nom de la propriété : Commune

Adresse : Place de la Sauveté

Contexte paysager : Jardin

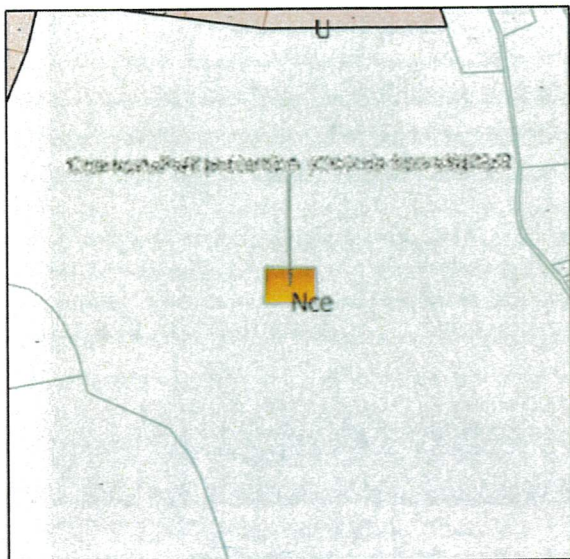
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



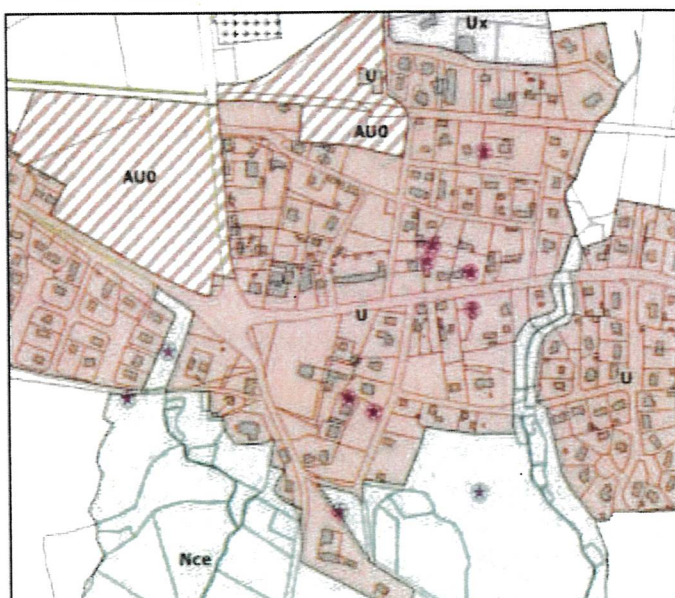
Typologie : Petit patrimoine (Croix de Sauveté)

Nom de la propriété : Privé

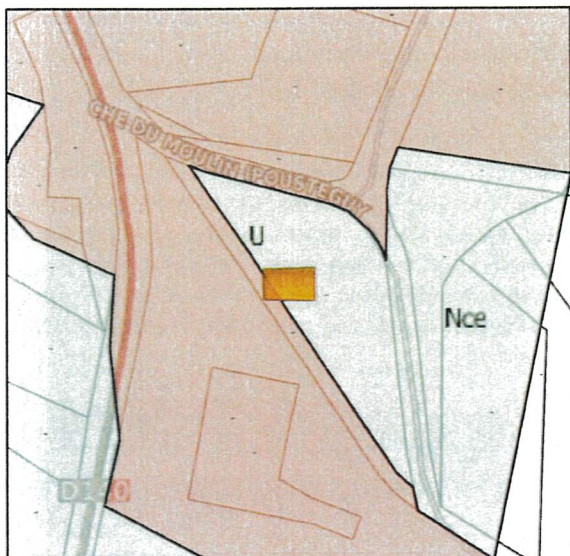
Adresse : Quartier Prodagnau

Contexte paysager : Boisement

Les éléments à préserver : La Croix de Sauveté et ses abords



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



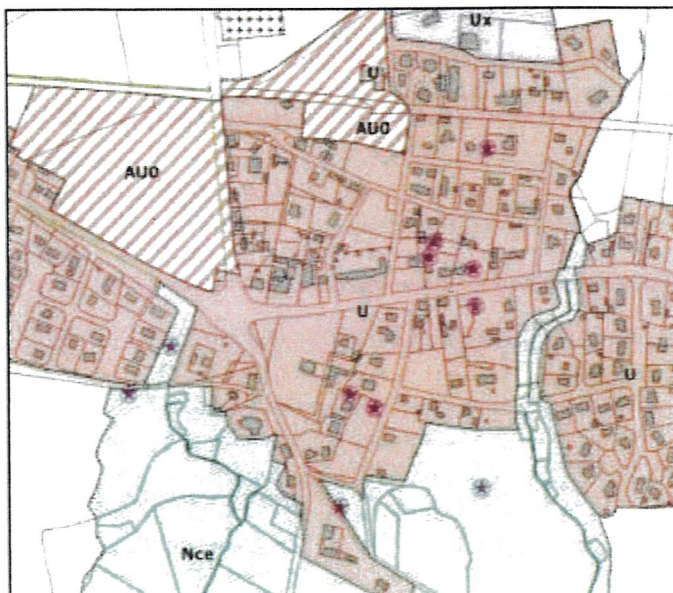
Typologie : Petit patrimoine (Croix de Sauveté)

Nom de la propriété : Privé

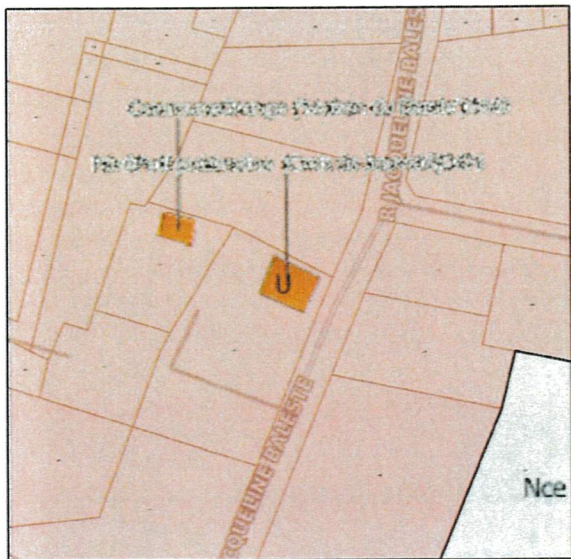
Adresse : Chemin Moulin Pousteguy

Contexte paysager : Prairie boisée

Les éléments à préserver : la Croix de Sauveté et ses abords



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



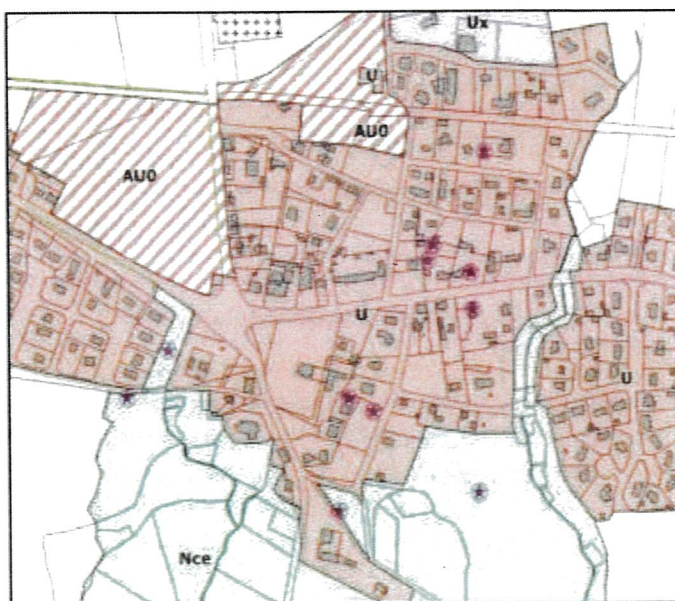
Typologie : Petit patrimoine (Croix de Sauveté)

Nom de la propriété : Commune

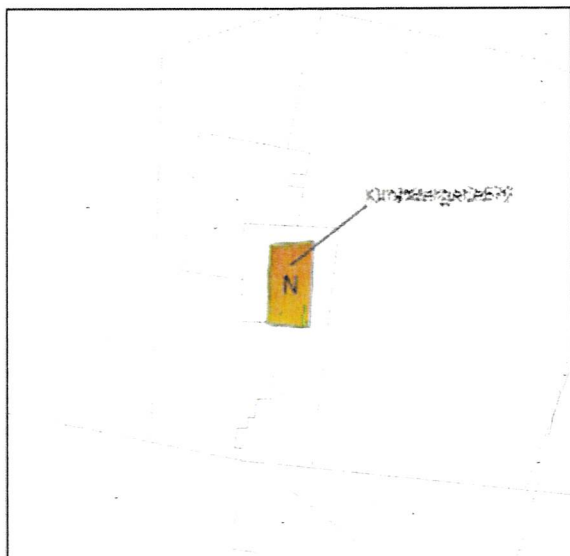
Adresse : Rue Jacqueline Baleste

Contexte paysager : Prairie

Les éléments à préserver : La Croix de Sauveté et ses abords



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



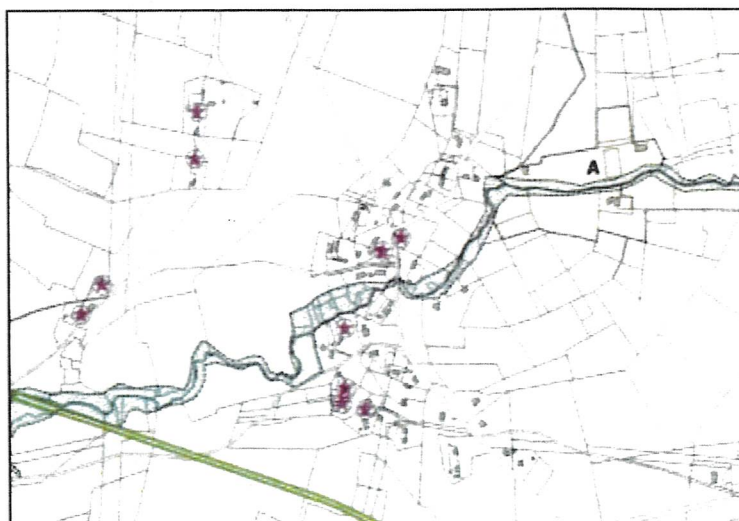
Typologie : Bergerie

Nom de la propriété : Kuntz

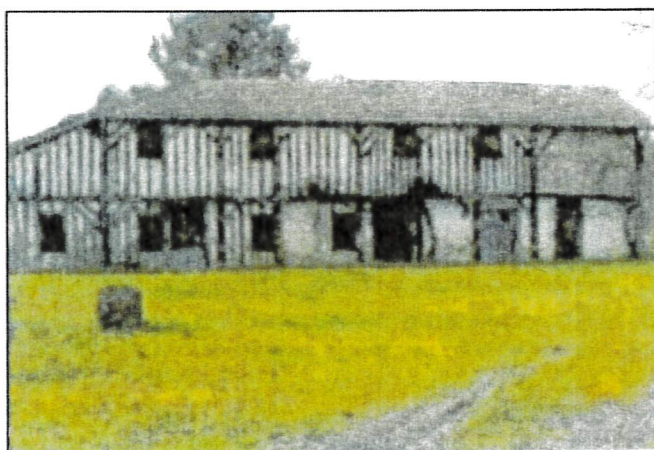
Adresse : Route de Gaillard

Contexte paysager : Prairie

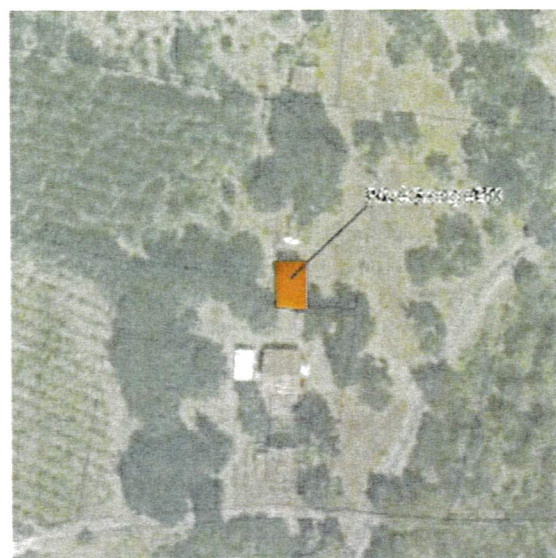
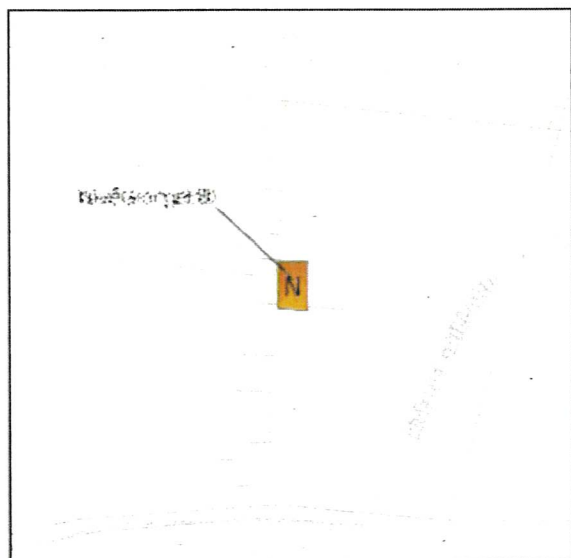
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



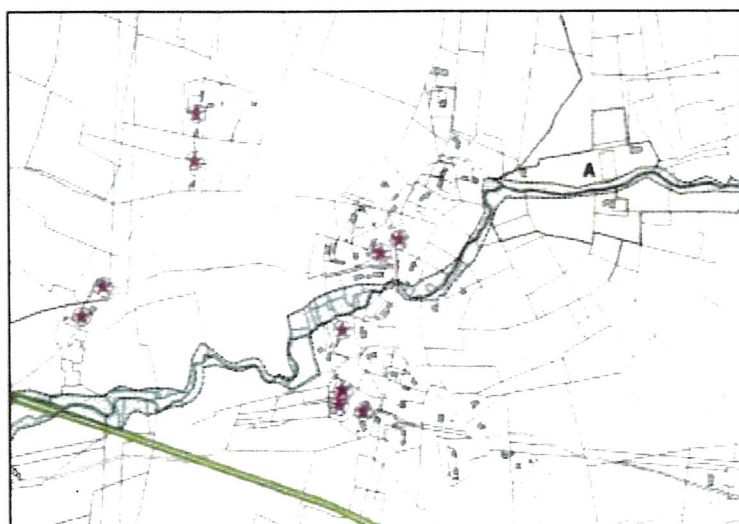
Typologie : Grange

Nom de la propriété : Privé

Adresse : Route de Gaillard

Contexte paysager : Prairie

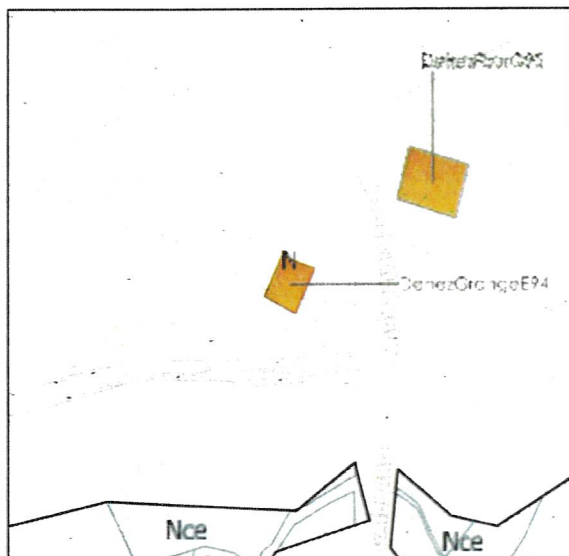
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



Typologie : Grange

Nom de la propriété : Dehez

Adresse : Route de Gaillard

Contexte paysager : Jardin

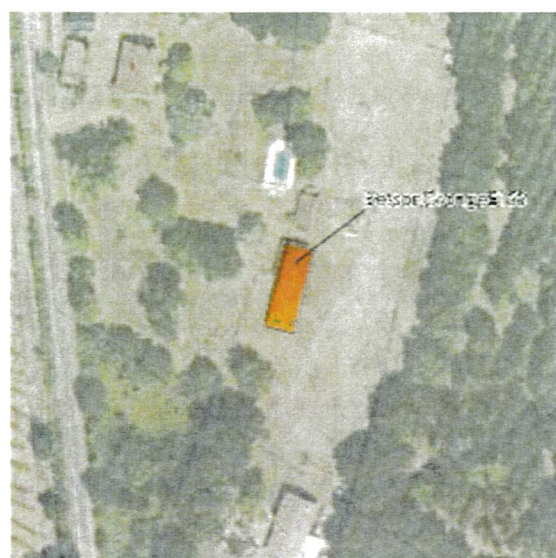
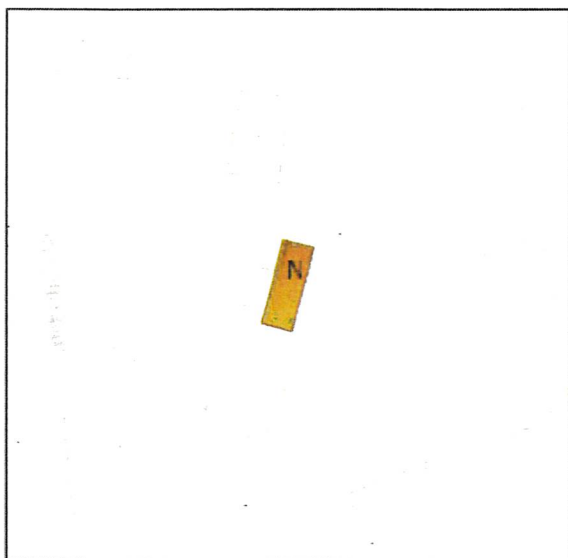
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



Typologie : Grange

Nom de la propriété : Besson

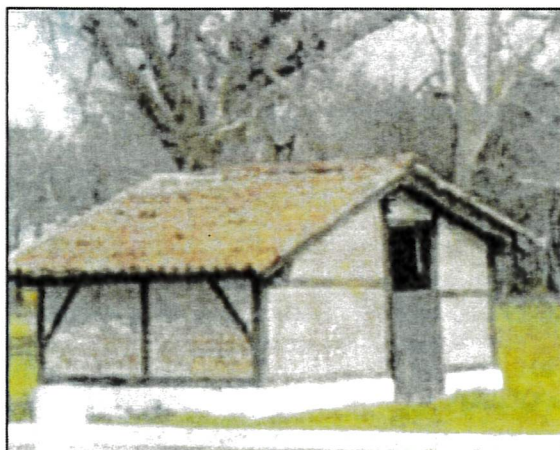
Adresse : Quartier Hidéou

Contexte paysager : Prairie

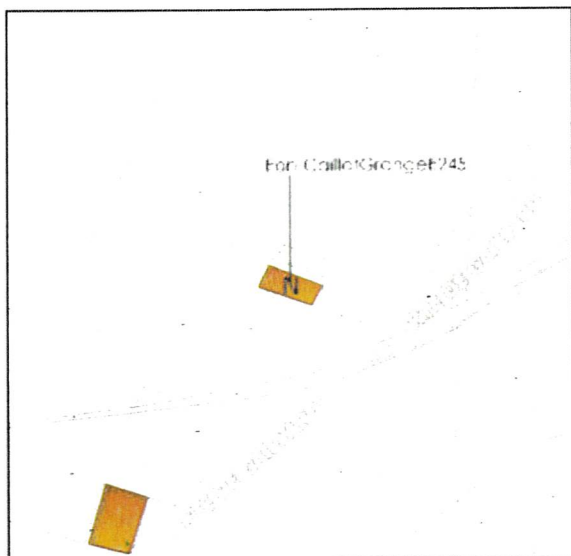
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses c



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



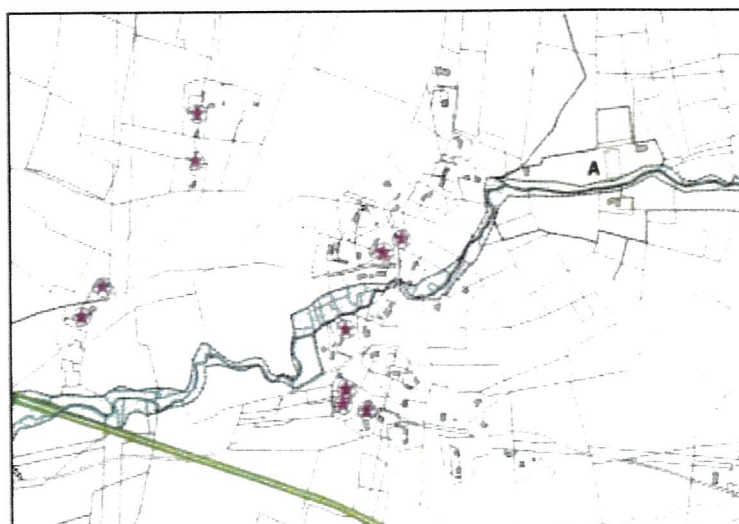
Typologie : Grange

Nom de la propriété : Eon-Caillet

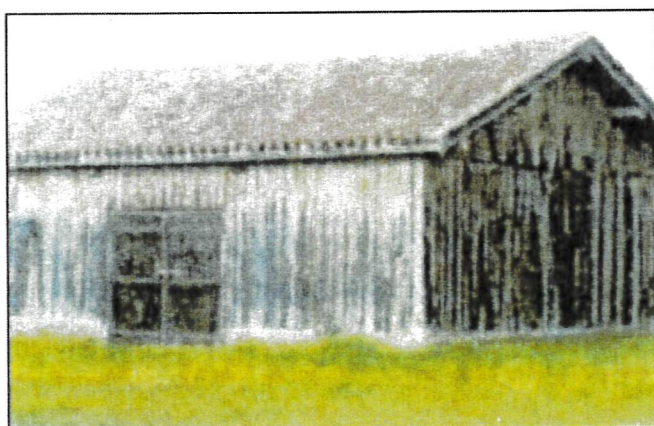
Adresse : Route de Gaillard

Contexte paysager : Prairie

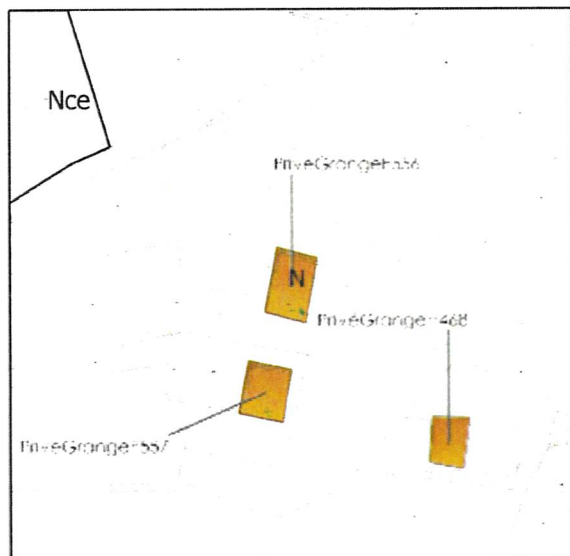
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique

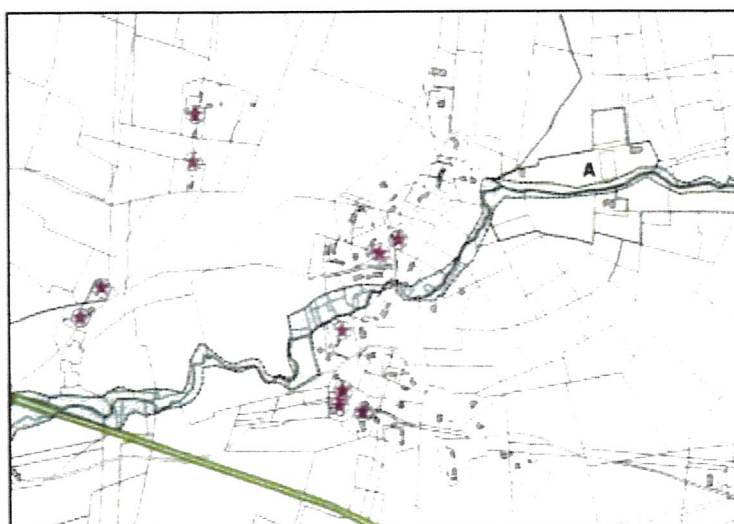


Typologie : Grange

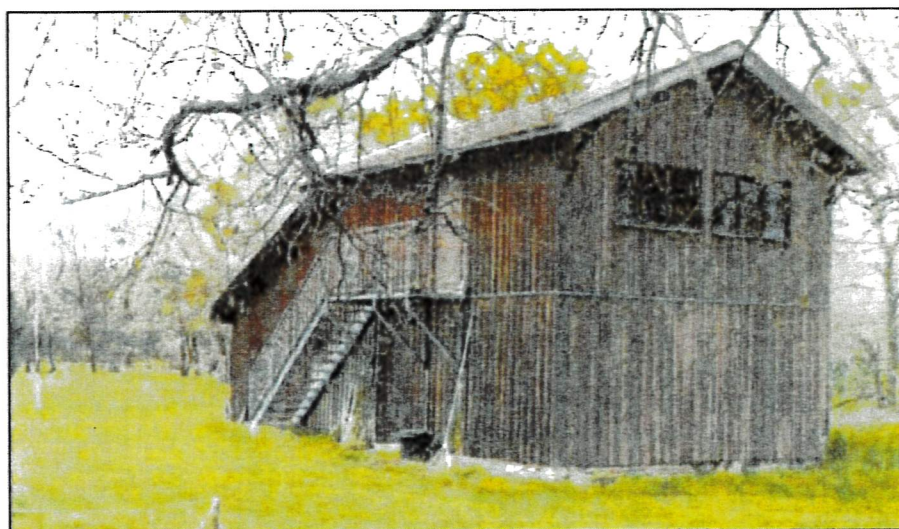
Nom de la propriété : Privé

Adresse : Route de Gaillard

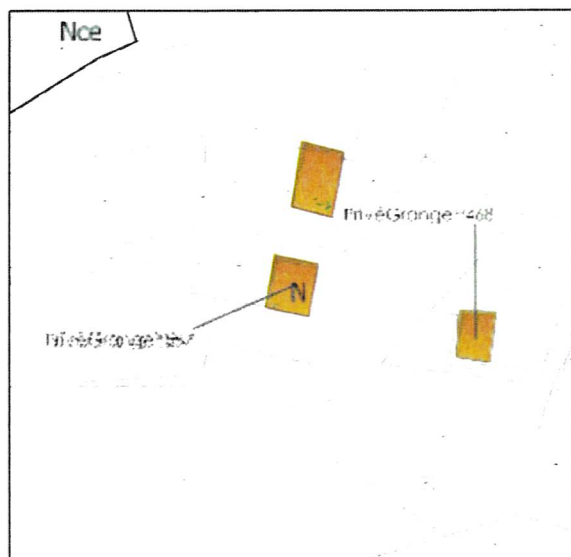
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



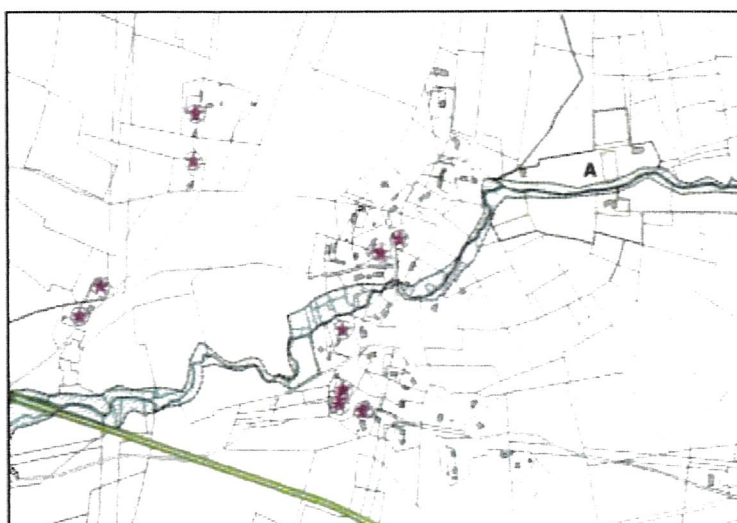
Typologie : Grange

Nom de la propriété : Privé

Adresse : Route de Gaillard

Contexte paysager : Prairie

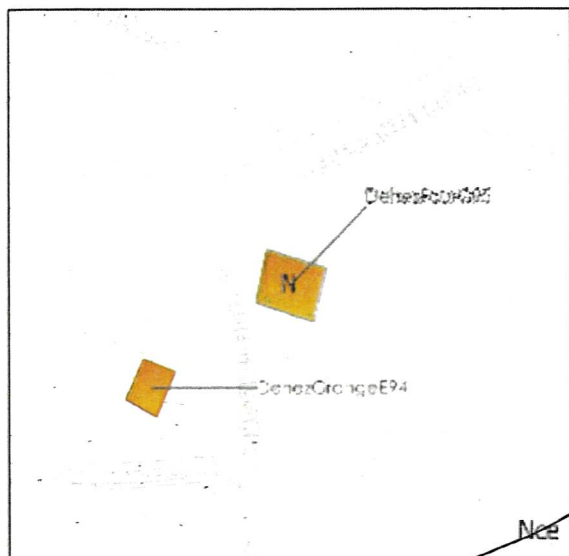
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



Typologie : Four

Nom de la propriété : Dehez

Adresse : Route de Gaillard

Contexte paysager : Jardin

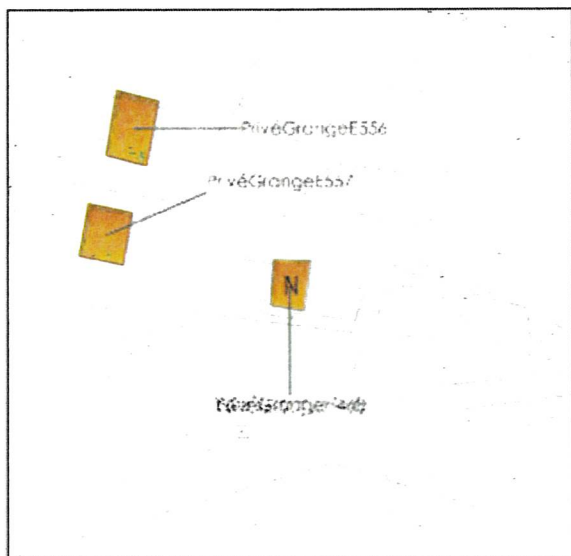
Les éléments à préserver : Le four et ses abords



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



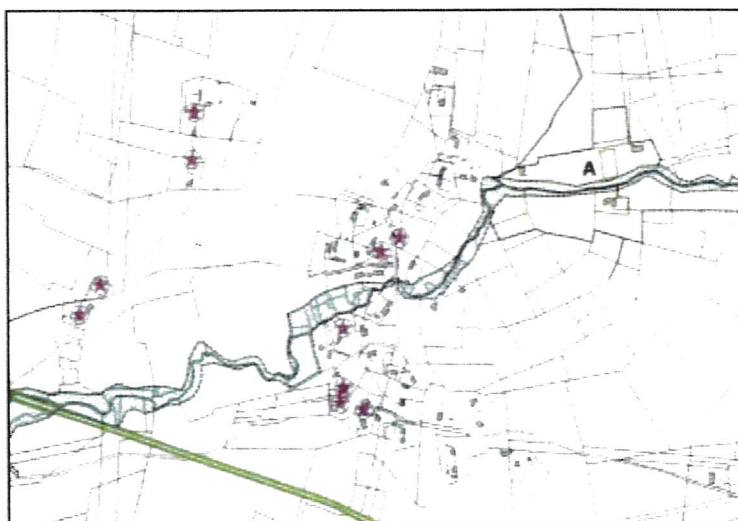
Typologie : Grange

Nom de la propriété : Bezaudun

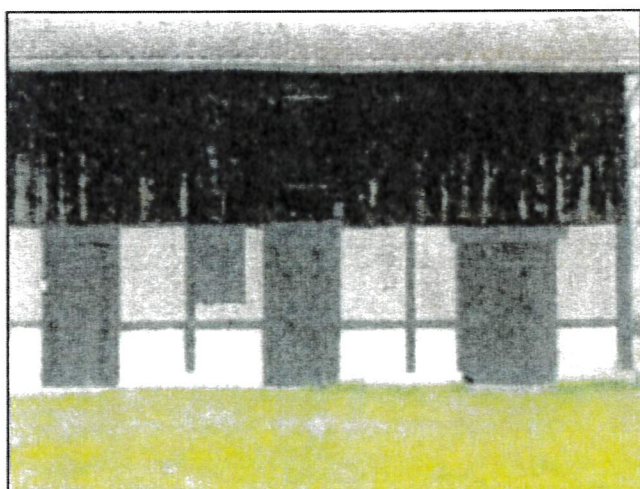
Adresse : Route de Gaillard

Contexte paysager : Jardin

Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



Typologie : Maison de caractère Nom

de la propriété : Privé

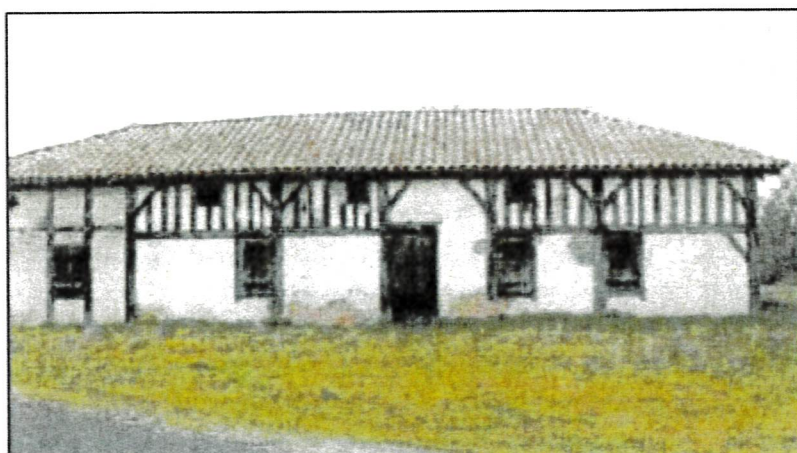
Adresse : Route de Gaillard

Contexte paysager : Prairie

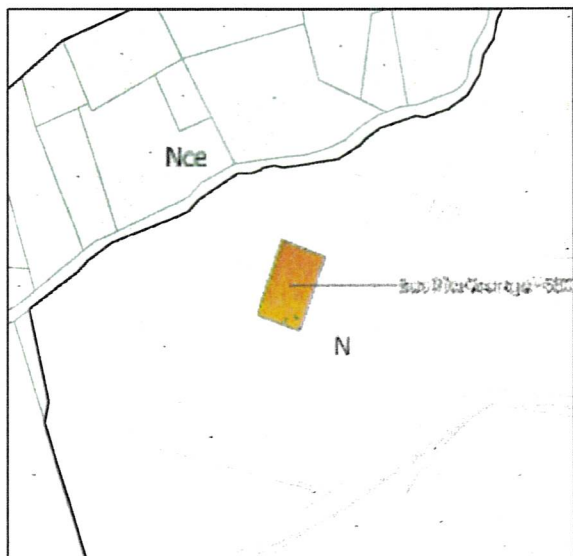
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



Typologie : Grange

Nom de la propriété : Bouttier

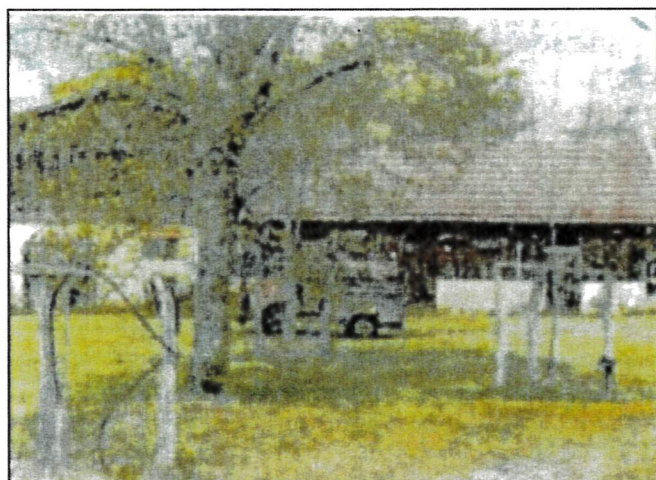
Adresse : Impasse Elie Menaut

Contexte paysager : Prairie

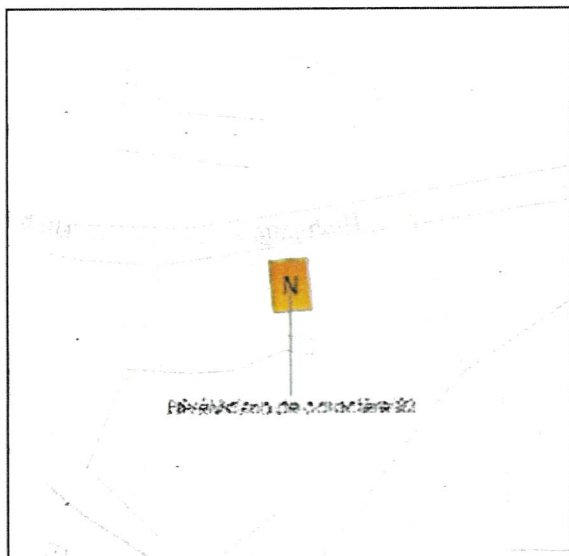
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



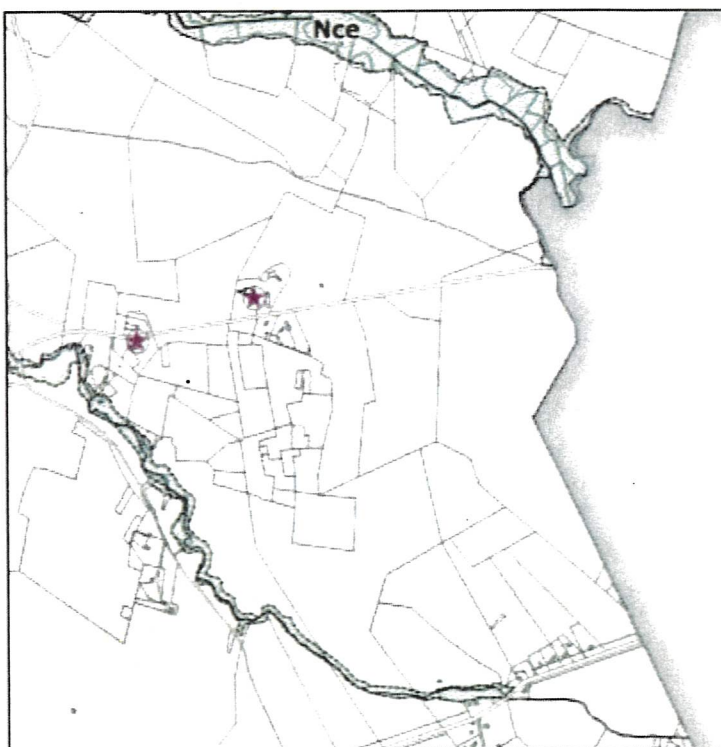
Typologie : Maison de caractère

Nom de la propriété : Privé

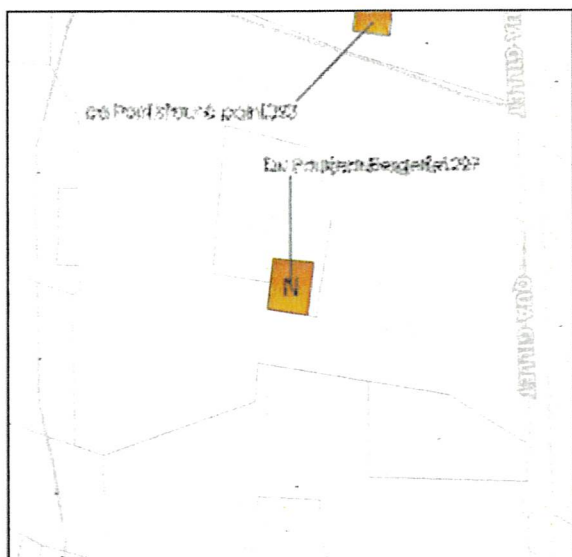
Adresse : Quartier Grué

Contexte paysager : Prairie

Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



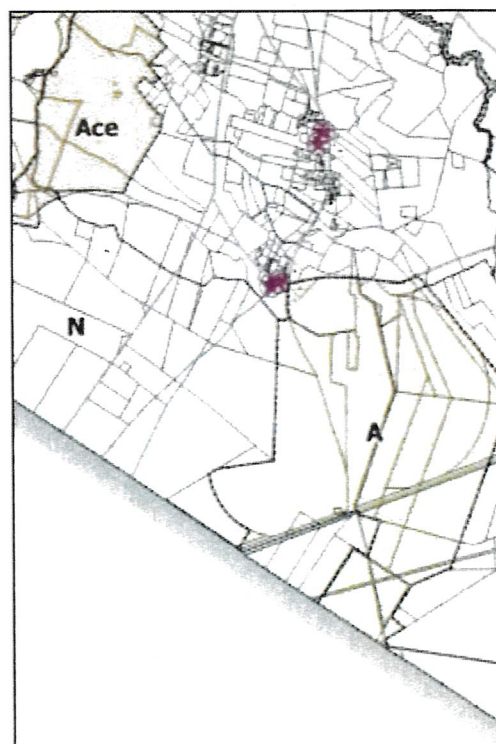
Typologie : Bergerie

Nom de la propriété : Du Pourjeau

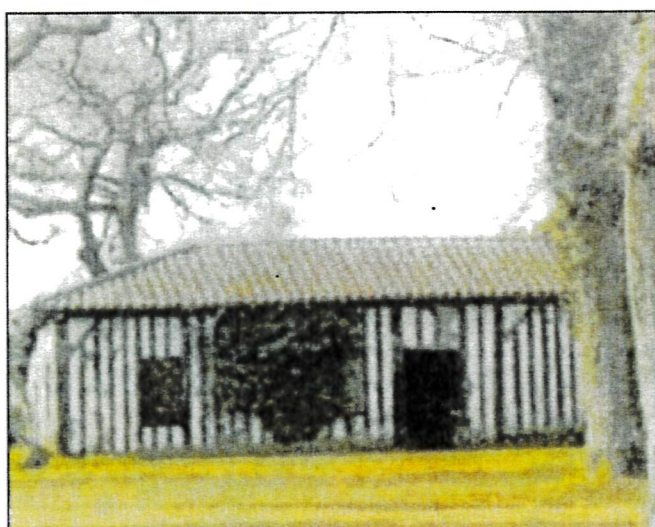
Adresse : Quartier Gillet

Contexte paysager : Prairie

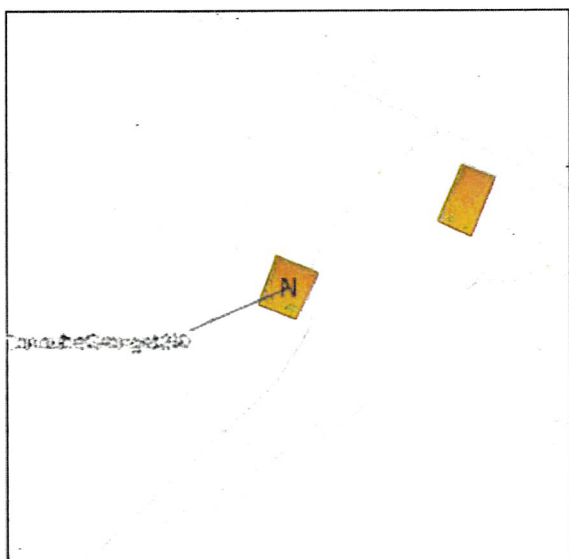
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



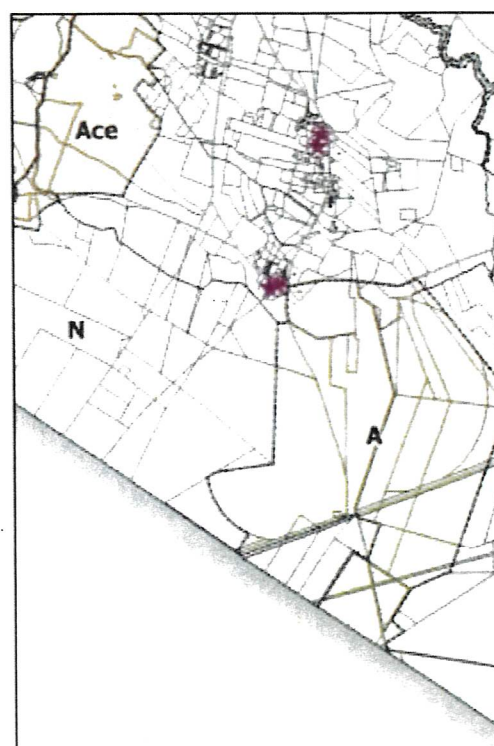
Typologie : Grange

Nom de la propriété : Tarraube

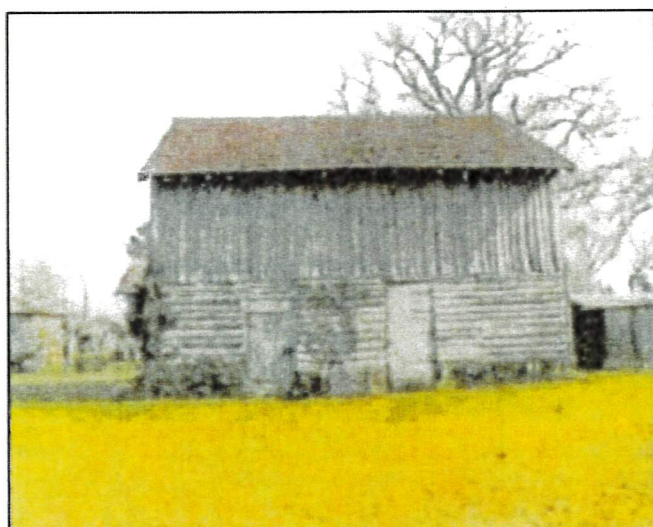
Adresse : Quartier la Cherre

Contexte paysager : Prairie

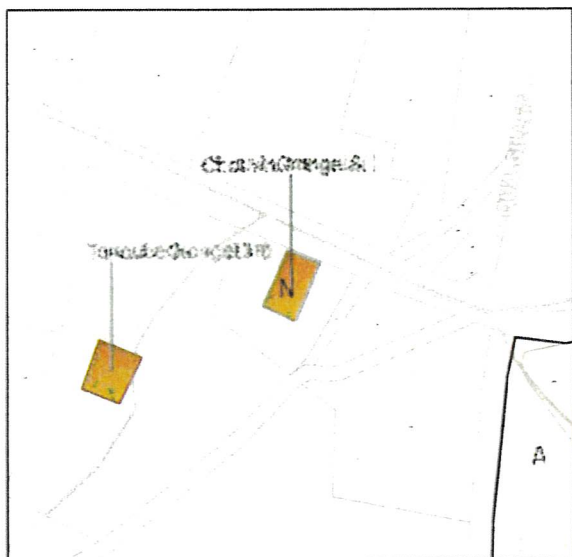
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



Typologie : Grange

Nom de la propriété : Chauvin

Adresse : Quartier la Cherre

Contexte paysager : Prairie boisée

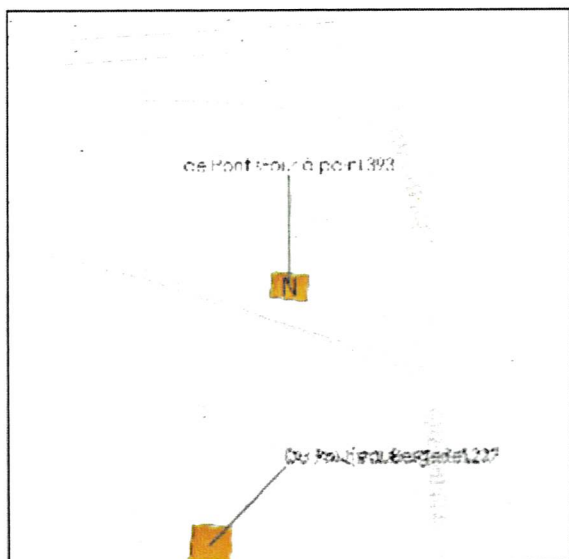
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



Typologie : Four à pain

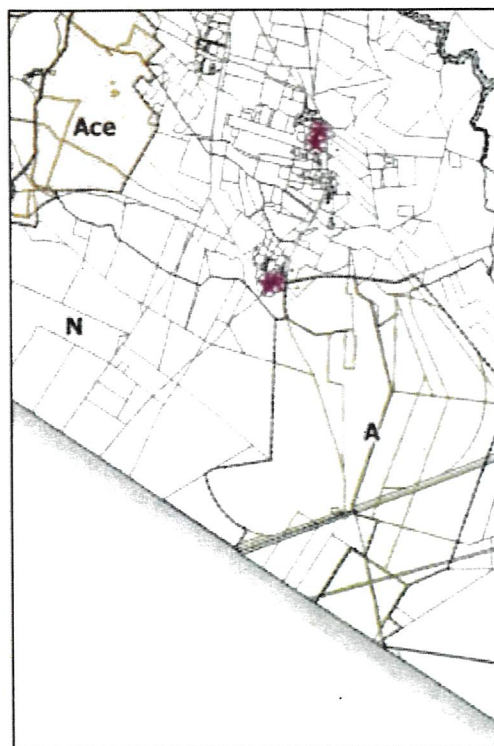
Nom de la propriété : de Pontis

Adresse : Quartier Gillet

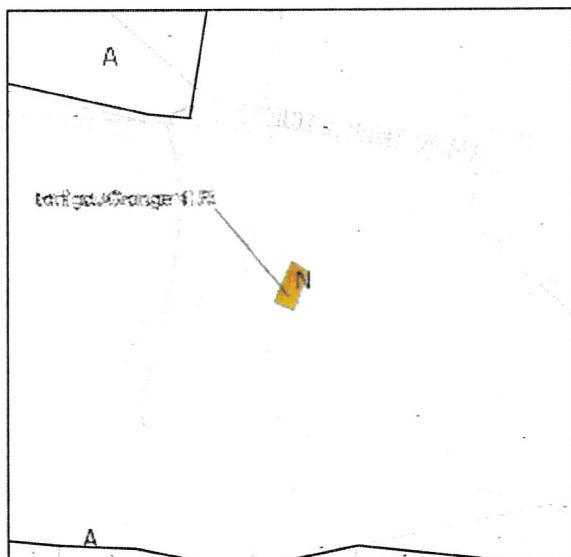
Contexte paysager : Prairie boisée

Les éléments à préserver : Les caractéristiques (charpente, matériaux)

Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



Typologie : Grange

Nom de la propriété : Lartigau

Adresse : Cyprien Barbé

Contexte paysager : Prairie

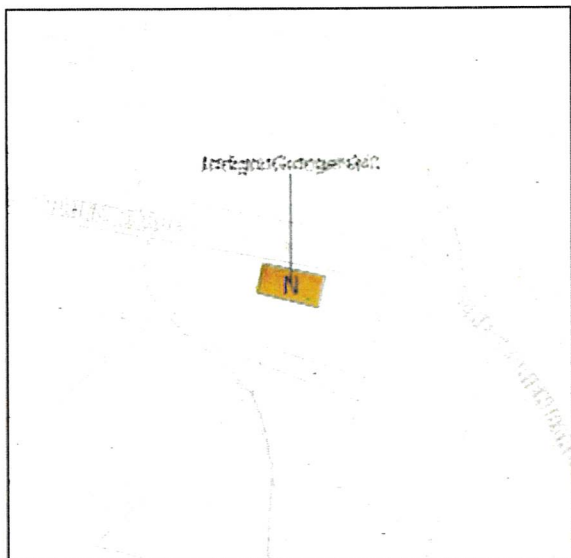
Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



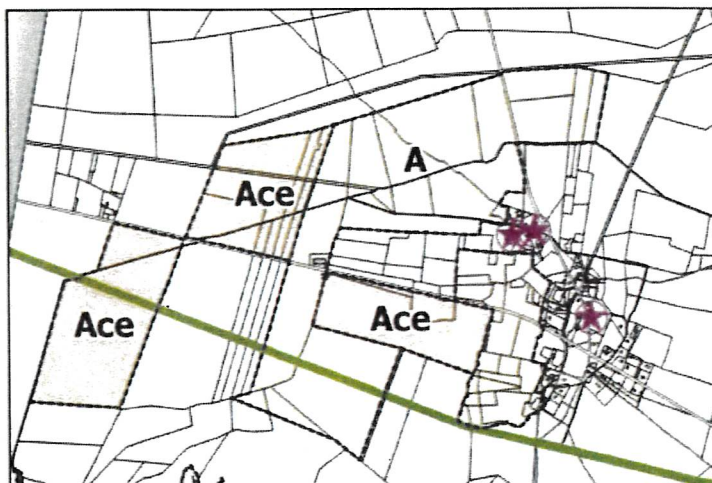
Typologie : Grange

Nom de la propriété : Lartigau

Adresse : Chemin Cyprien Barbé

Contexte paysager : Jardin

Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques

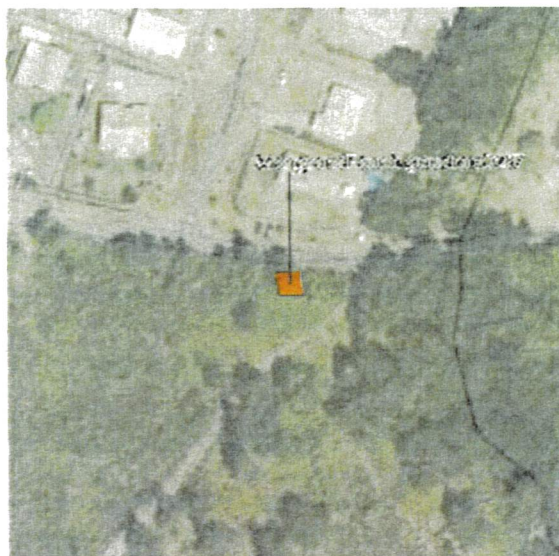
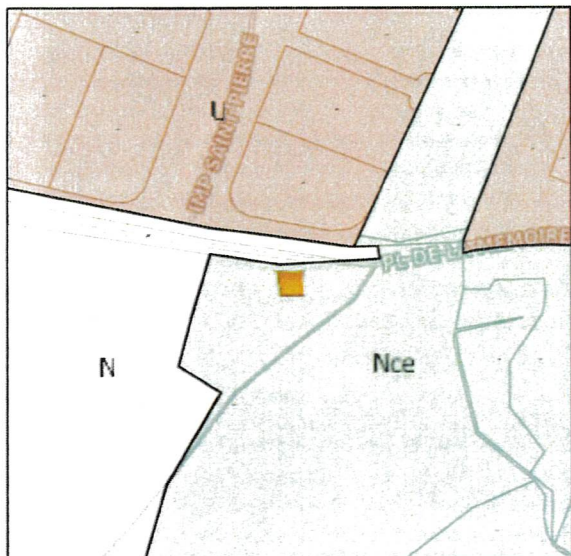


Photos





Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



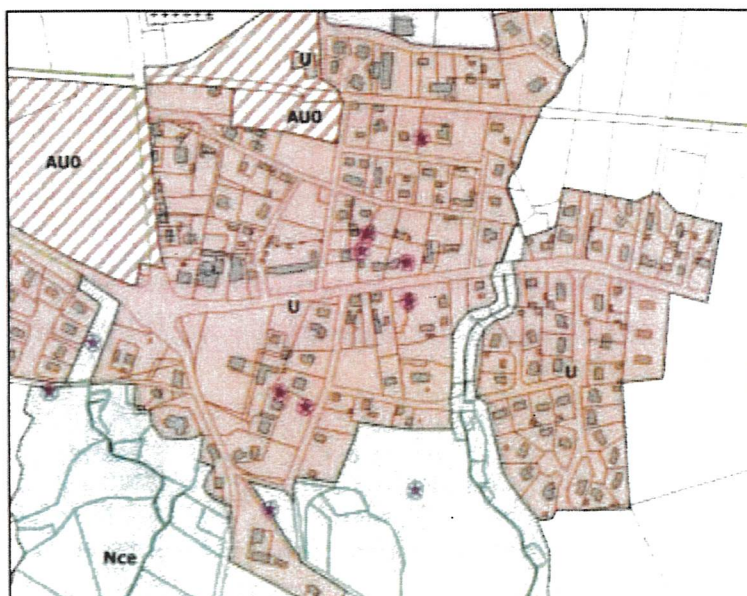
Typologie : Four à goudron

Nom de la propriété : Mongrand

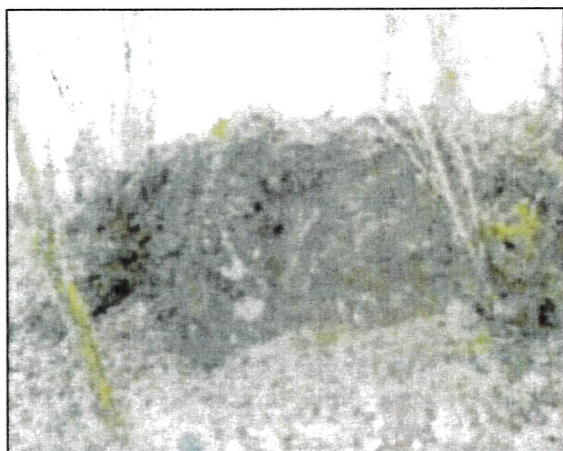
Adresse : Chemin du Canteloup

Contexte paysager: Taillis

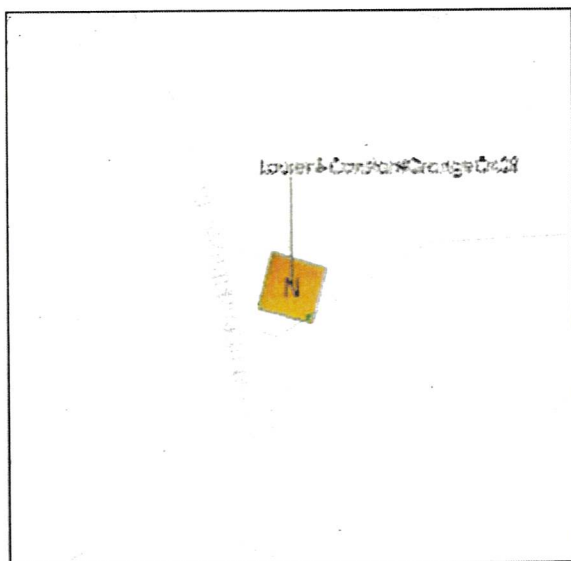
Les éléments à préserver : Le four et ses abords



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



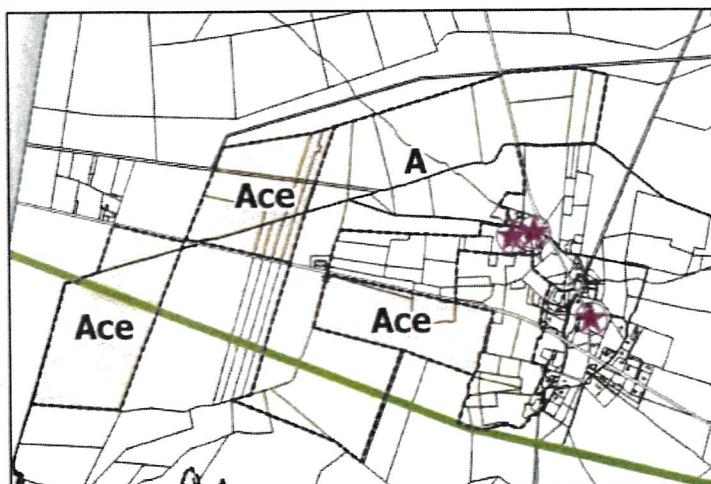
Typologie : Grange

Nom de la propriété : Laurent-Constant

Adresse : Chemin Cyprien Barbé

Contexte paysager : Prairie

Les éléments à préserver : Le bâtiment avec ses caractéristiques



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



Typologie : Bâtiment accueillant un restaurant – type maison traditionnelle landaise

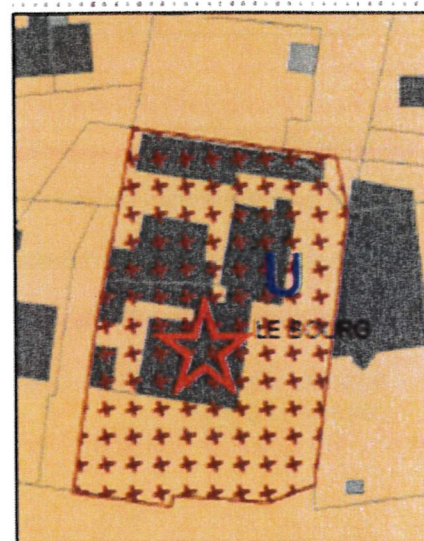
Nom de la propriété : SC Michelmurs

Adresse : 51 place Pierre Dourthe

Contexte paysager : cœur de bourg urbanisé ; présence d'un arbre en front de rue

Les éléments à préserver : le bâtiment avec ses caractéristiques typiques de la maison landaise ; ce bâtiment ne peut pas être démoli.

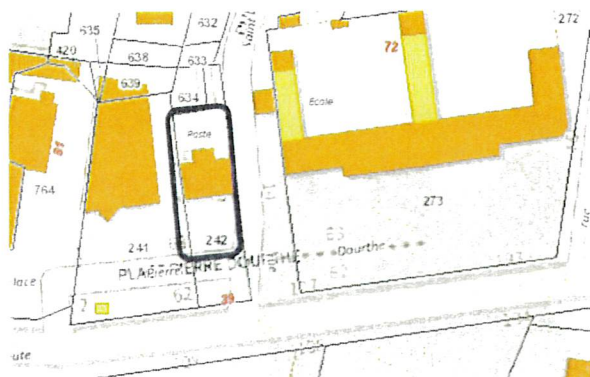
Tout travaux ou extension devra prendre en compte l'ensemble de l'ilot urbain formé par l'Auberge Landaise – la poste – la Mairie, dont l'ensemble de ces bâtiments structure l'image du bourg autour de la Place Pierre Dourthe. Il faut veiller à ne pas mettre trop d'éléments contemporains visibles depuis l'espace public afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble bâti ainsi constitué.



Photos



Repérage sur plan cadastral, photo aérienne et document graphique



Typologie : Bâtiment de type maison bourgeoise

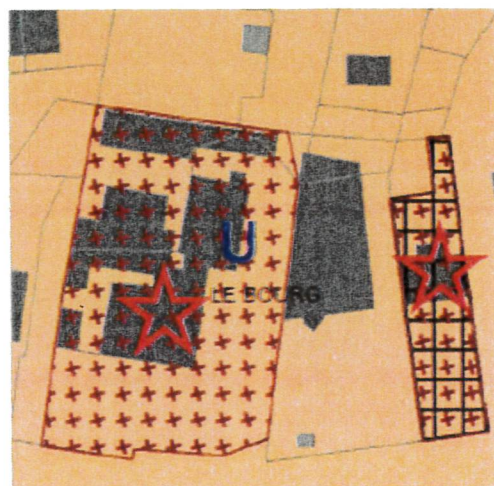
Nom de la propriété : Mairie

Adresse : 39 place Pierre Dourthe

Contexte paysager : cœur de bourg urbanisé

Les éléments à préserver : le bâtiment avec ses caractéristiques typiques ; ce bâtiment ne peut pas être démoli.

Tout travaux ou extension devra prendre en compte l'ensemble de l'ilot urbain formé par l'Auberge Landaise – la poste – la Mairie, dont l'ensemble de ces bâtiments structure l'image du bourg autour de la Place Pierre Dourthe. Il faut veiller à ne pas mettre trop d'éléments contemporains visibles depuis l'espace public afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble bâti ainsi constitué.



Photos



Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 040-214001638-20241031-31102024_5-DE

