

**COMMUNAUTE DE COMMUNE DU VAL DE L'EYRE  
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**REVISION DU POS VALANT ELABORATION DU P.L.U DE LA  
COMMUNE DE SALLES**

**PIECE 4.1 – REGLEMENT ECRIT**

<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE L'EYRE - P.L.U DE LA COMMUNE DE SALLES REGLEMENT ECRIT</b>	
<b>ARRETE LE</b>	<b>APPROUVE LE</b>
<b>Signature et cachet de la Mairie</b>	

## Identification du document

Élément	
Titre du document	PIECE 4.1 – REGLEMENT ECRIT
Nom du fichier	4-1 Reglement ecrit_APPRO-2
Version	01/12/2022 17:39:00
Rédacteur	LSC FME LPE
Vérificateur	FME -LPE
Chef d'agence	ANL

# PREAMBULE

---

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Salles.

## PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 1. Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R.111-3, R. 111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme. Les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables sur le territoire communal.

### 2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols,
- Les articles L.424-1 et L.153-11 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer,
- L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, relatif à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
- L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - o les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - o le Code de l'Habitation et de la Construction,
  - o les droits des tiers en application du Code Civil,
  - o la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - o la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et le règlement sanitaire départemental (RSD),
  - o la réglementation applicable en matière de défense contre l'incendie.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

**Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA, comportant le secteur UA1
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UC, comportant le secteur UC1 et UC2
- Chapitre IV. : Zone UE
- Chapitre V. : Zone UT
- Chapitre VI. : Zone UY, comportant le secteur UY1

**Les zones à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Ces zones sont :

- Chapitre VII. : Zone 1AU
- Chapitre VIII. : Zone 2AU

**Les zones agricoles ou naturelles et forestières à protéger**, sont :

- Chapitre IX. : Zone A, comportant le sous-secteur Ap
- Chapitre X. : Zone N, comportant le sous-secteur NS et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)  
Nc, Nt, Nx et Ny

Le document graphique fait, en outre, apparaître :

- Les **terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- Les **éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, où s'appliquent les dispositions prévues aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Le présent règlement et ses documents graphiques édictent des règles spécifiques destinées à garantir leur conservation, rénovation ou reconstruction, et localise des éléments remarquables du paysage devant être préservés.
- Les **emplacements réservés**. Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.
- Les **secteurs de diversité de l'habitat**. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une part de 30% logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale est exigée dans les secteurs UA, UB, UC et 1AU.

## ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 12 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...).
- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...).
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

## REGIMES D'AUTORISATION

a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.

c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-18 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

d) Dans les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique, les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978 sont soumis à autorisation.

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine identifié sur les documents graphiques, comme présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

---

# ZONE UA

## Centre bourg de Salles

**Secteur UA1, dédié à la création d'une résidence intergénérationnelle**

### SECTION I

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

**Sont également interdites** les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que l'installation isolée des caravanes ou des mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets, de matériaux et de gravas de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- i) Les constructions et installations affectées à des activités susceptibles de générer des nuisances sonores incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.

- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.
- Dans les secteurs de sites et sol pollués, une étude de gestion adéquate permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus et la nature des sols est nécessaire.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et que les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les opérations d'aménagement et de construction de 6 lots ou logements et plus à usage d'habitation principale sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU sous réserve de comporter une part de 30% logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le nombre de logements à créer, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier inférieur.

## ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

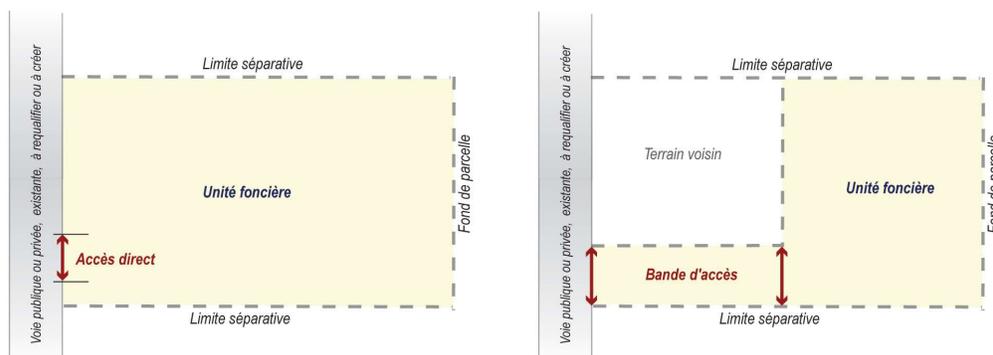
Toute occupation ou utilisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de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

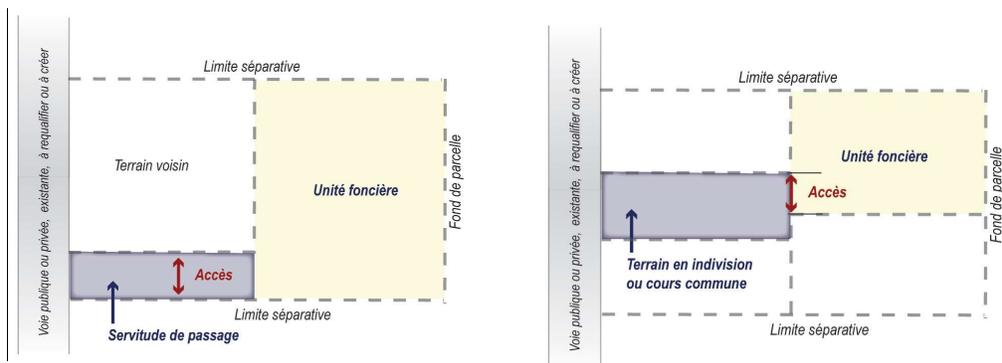
### 1. ACCES

#### Définition des accès

L'**accès** correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.





### Les voies d'accès

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une voie d'accès peut être mutualisée.

La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès à créer (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) ou d'une servitude de passage dont la largeur est inférieure à 8,00 mètres ne peut excéder 30,00 mètres.

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article, et notamment les règles de gabarit fixées au 2. Voirie.

Les accès à deux lots et plus seront mutualisés pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal.

## 2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.

Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :

- 5,00 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements,
- 8,00 mètres dans le cas d'une voie à créer desservant 3 logements ou plus.

Sa chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

**Largeur utilisable** : 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum, bandes réservées au stationnement exclues.

**Force portante** : calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).

**Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.

**Rayon intérieur minimum de braquage** : 11 mètres.

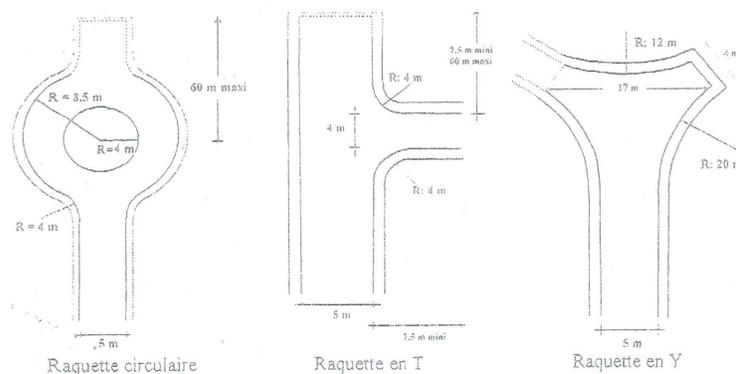
**Sur largeur** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50,00 mètres (S et R exprimés en mètres)

**Hauteur libre de passage** : 3,50 mètres

**Pente** : inférieure à 15 %

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60,00 mètres des constructions.

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60,00 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5,00 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements : des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

## ARTICLE UA4 – RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite réglé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction ou installation supposant la consommation d'énergie électrique doit être raccordée au réseau public.

### 4. RESEAUX DIVERS

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

### 5. ORDURES MENAGERES

Dans les nouvelles opérations de plus de 2 logements, une solution technique devra être actée avec l'institution compétente dans le cadre du dépôt des dossiers ADS.

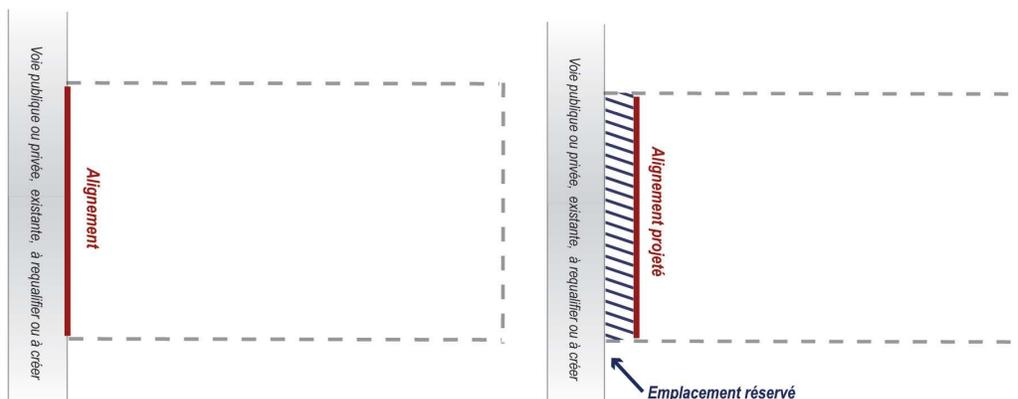
## ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'**emprise publique** est un espace appartenant au domaine public.

L'**emprise privée d'usage collectif** est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'**alignement** correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.

En cas d'**implantation en recul**, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.



Dans la zone UA, hors secteur UA1, l'implantation des constructions est libre.

Dans le **secteur UA1**, l'implantation est libre, si un retrait est requis il doit être d'au moins 3 mètres, compté depuis l'emplacement réservé ou dans le prolongement du tissu bâti existant.

Une implantation différente peut être admise :

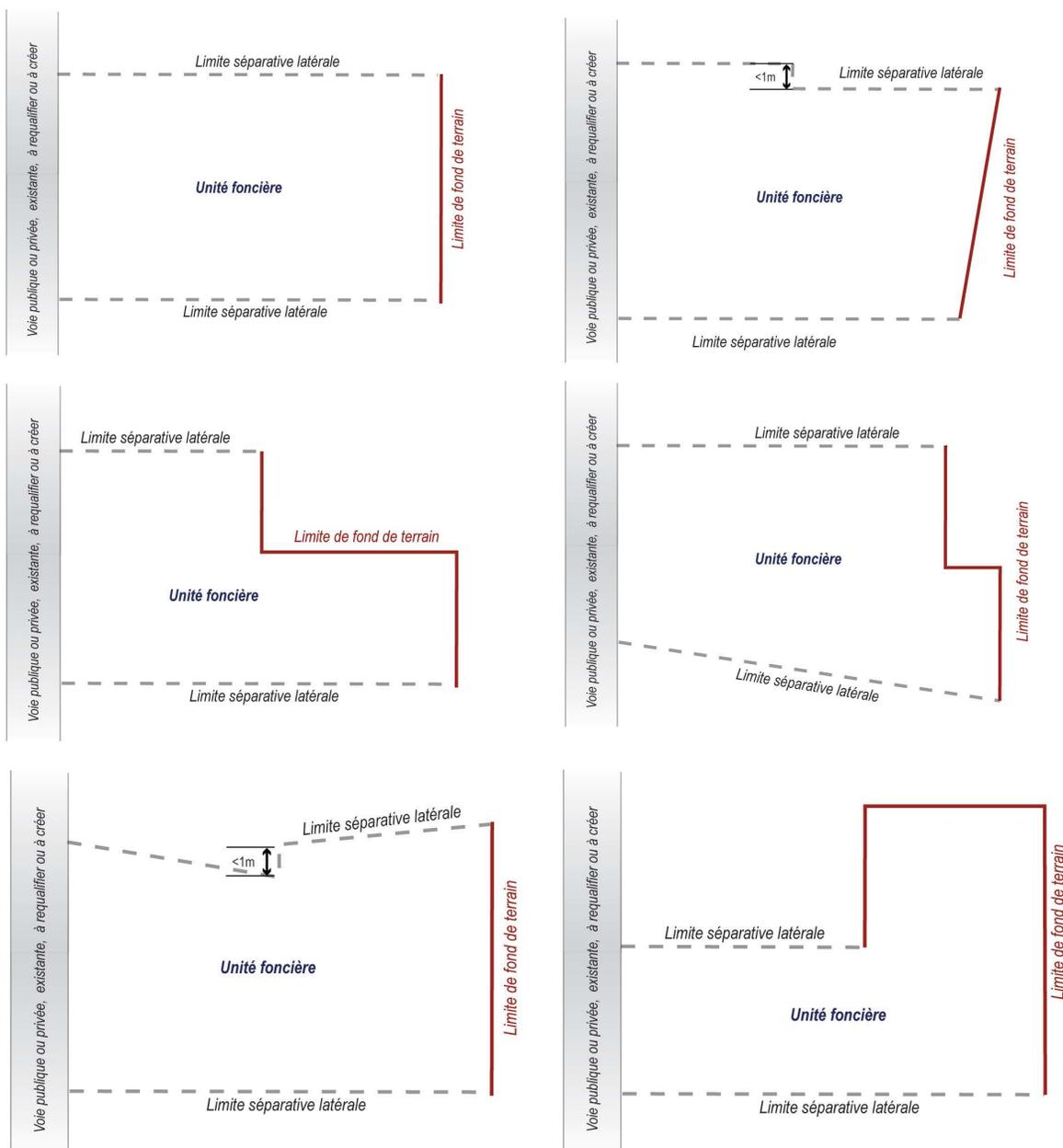
- Pour l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,
- Lorsqu'une construction est déjà implantée à l'alignement, ou en premier rang de parcelle, sur la même unité foncière,
- Pour les constructions annexes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de recul, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : mur de clôture, portail, bâtiment annexe, etc..., pouvant être employés conjointement. Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.

## ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit au domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent des limites de fond de terrain. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.



### Dans la zone UA, hors secteur UA1

Les constructions principales doivent être implantées en ordre semi-continu ou continu, c'est-à-dire sur une des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance horizontale des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

### Dans le secteur UA1

L'implantation des constructions principales est libre. Dès lors qu'elles sont implantées en ordre semi-continu ou discontinu, c'est-à-dire sur une des deux limites séparatives latérales ou sans contiguïté avec les limites séparatives latérales, une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) vis-à-vis des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées doit être respectée. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

### Dispositions particulières

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

### **Règles alternatives**

Une implantation différente peut être admise pour :

- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,
- les constructions annexes hors piscines et bassins,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la protection des continuités écologiques : au sein des zones de déplacement figurant au document graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7,00 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Entre deux constructions principales non contiguës ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

Privilégier l'adossement des annexes au bâtiment principal, pour optimiser l'occupation de la parcelle et avoir un traitement qualitatif des limites et lisières.

Une distance inférieure peut être admise :

- entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 8 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage, sommet de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

Le seuil des constructions à usage d'habitation devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche.

### **a) Constructions principales**

La hauteur des constructions principales est limitée à 8,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,00 mètres au faîtage.

### **b) Annexes détachées de la construction principale**

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,70 mètres au faîtage.

### **c) Règles alternatives**

Les normes de hauteur fixées au a) et b) ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE UA 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelles, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

### a) Toitures

La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.

La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :

- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli
- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.

D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :

- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),
- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),
- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment
- pour les vérandas.

Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.

### b) Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.

Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.

Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisées.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



RAL 9002 Blanc gris



RAL 1015 Ivoire clair



RAL 7032 Gris silex



RAL 1014 Ivoire



RAL 1001 Beige



RAL 1013 Blanc Perle

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

### c) Menuiserie

Les volets seront de préférence en bois.

### d) Clôtures

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être :

- Uniquement végétales : sous la forme d'une haie mixte arbustive et arborée
- Construites : un mur bahut simple ou surmonté d'une grille, une grille ou un grillage rigide, une palissade bois à claire-voie
- Construites et doublées de végétal

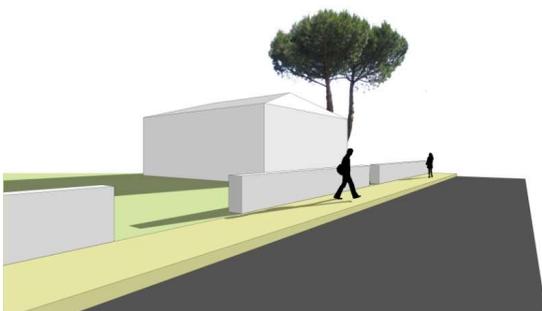
Elles présentent une hauteur totale identique, sauf en cas de clôture uniquement végétale. Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique :

- 0,80 mètre maximum pour les murs bahuts. Ils peuvent être surmontés par une grille, sans que l'ensemble ne dépasse une hauteur supérieure à 1,60 mètre
- 1,60 mètre maximum pour les grilles les grillages soudés et les palissades en bois, sous forme de bardage à claire-voie
- 2,00 mètres pour les clôtures uniquement végétales

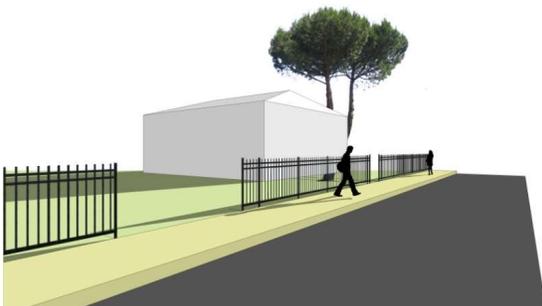
L'usage de matériaux présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) est interdit.



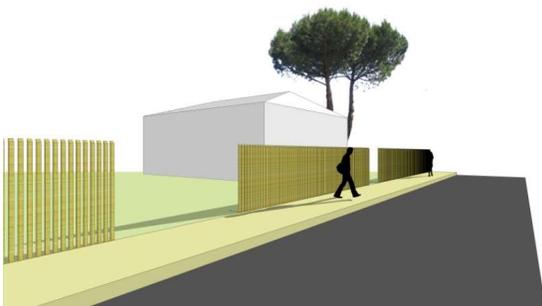
Limite végétale



Mur bahut de 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non de végétation pour une hauteur totale de 1,60 mètre



Grille ou grillage rigide de 1,60 mètre, doublée ou non de végétation



Palissade en bois à claire voie (1,60 mètre), doublée ou non de végétation

Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts :

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres à compter du terrain naturel avant travaux.

Les plaques de béton sont interdites.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.
- 

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.

## ARTICLE UA 11 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leurs caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### a) Nombre de places à réaliser

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation,
  - o à l'occasion de la création d'un nouveau logement :
    - une place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
    - deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m<sup>2</sup>
  - o à l'occasion de l'extension d'un logement existant, en complément des places existantes :
    - une place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 et 60 m<sup>2</sup>
    - deux places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par chambre d'hôte ou par gîte,
- Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,
- Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

En plus des obligations fixées ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la création de trois logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement. Nonobstant les dispositions qui précèdent, les opérations de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les normes de calcul fixées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Une place de stationnement sera exigée par logement, dans le cas de constructions relevant des catégories précitées.

### b) Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5,00 mètres. Elles doivent être praticables et accessibles de manière indépendante.

La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.

### c) Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UA 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les déblais et remblais doivent donc être limités au maximum. La topographie et le couvert arboré d'essences locales seront préservés ou compensés, et d'importantes surfaces en pleine terre maintenues. La compacité du bâti sera favorisée (éviter le mitage par les annexes, piscines isolées...) pour préserver le végétal.

Les espaces libres en pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.

Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :

- **Arbres locaux** : chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aulne ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...
- **Arbustes et plantes locaux** : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...

En site inscrit du Val de l'Eyre, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.

Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.

Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

**Concernant la protection des espaces bâtis** : se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage

**Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique** : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements : des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

Afin de mettre à distance le massif forestier pour limiter le risque incendie, une bande inconstructible de 7mètres doit être mise en place entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt. Cette bande inconstructible doit comprendre une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions de l'article UA 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION III

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

#### ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

# En ZONE UB

## *Espaces à dominante pavillonnaire du bourg de Salles*

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

**Sont également interdites** les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que l'installation isolée des caravanes ou des mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets, de matériaux et de gravas de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- i) Les constructions et installations affectées à des activités susceptibles de générer des nuisances sonores incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

- Dans les secteurs de sites et sol pollués, une étude de gestion adéquate permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus et la nature des sols est nécessaire.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et que les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les opérations d'aménagement et de construction de 6 lots ou logements et plus à usage d'habitation principale sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU sous réserve de comporter une part de 30% logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le nombre de logements à créer, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier inférieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

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

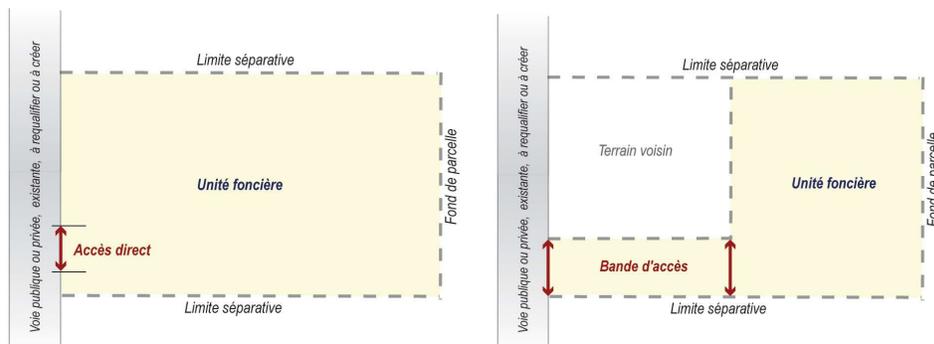
### 1. ACCES

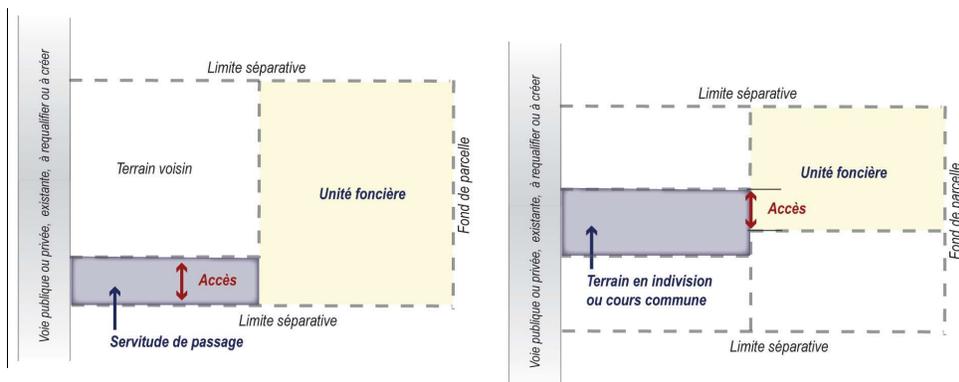
#### Définition des accès

L'**accès** correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Aucun accès direct n'est autorisé sur les pistes cyclables départementales.





### Les voies d'accès

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une voie d'accès peut être mutualisée.

La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) dont la largeur est inférieure à 8,00 mètres ne peut excéder 30,00 mètres.

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article, et notamment les règles de gabarit fixées au 2. Voirie.

Les accès à deux lots et plus seront mutualisés pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal.

### Les accès sur les voies et pistes cyclables départementales

Qu'ils soient situés en ou hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits sur la RD802 - piste cyclable Mios-Bazas.

## 2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.

Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :

- 5,00 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements,
- 8,00 mètres dans le cas d'une voie à créer desservant 3 logements ou plus.

Sa chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

**Largeur utilisable** : 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum, bandes réservées au stationnement exclues.

**Force portante** : calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).

**Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.

**Rayon intérieur minimum de braquage** : 11 mètres.

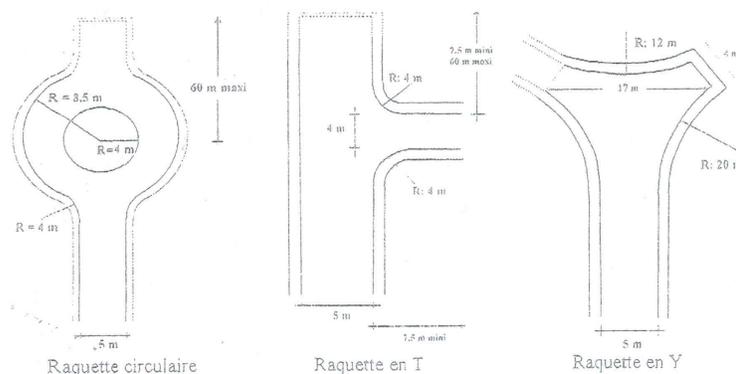
**Sur largeur** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50,00 mètres (S et R exprimés en mètres)

**Hauteur libre de passage** : 3,50 mètres

**Pente** : inférieure à 15 %

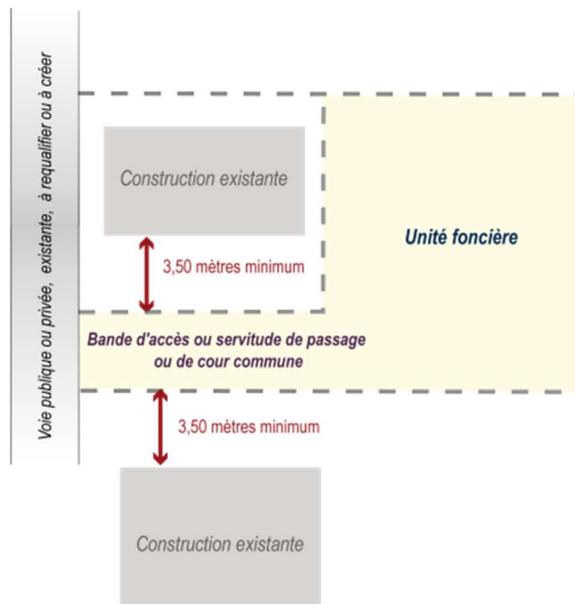
En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60,00 mètres des constructions.

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60,00 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5,00 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Une construction nouvelle ne peut être admise si la configuration de son accès, individuel ou mutualisé, via une voie d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) ou une servitude de cour commune, existante ou à créer, ne permet pas de respecter une distance minimale de 3,50 mètres entre la limite de ladite voie d'accès et une construction principale existante.

La distance est mesurée du nu du mur de façade de la construction existante à la plus proche limite de la voie d'accès.



Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements : des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

## ARTICLE UB 4 – RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction ou installation supposant la consommation d'énergie électrique doit être raccordée au réseau public.

### 4. RESEAUX DIVERS

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

### 5. ORDURES MENAGERES

Dans les nouvelles opérations de plus de 2 logements, une solution technique devra être actée avec l'institution compétente dans le cadre du dépôt des dossiers ADS.

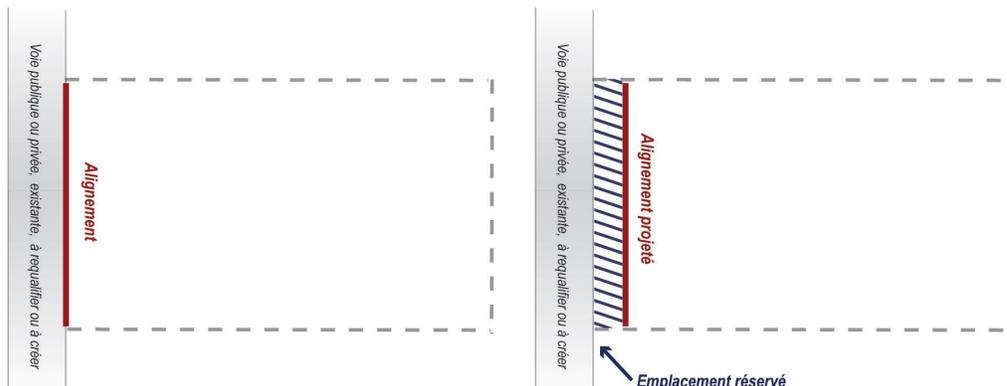
## ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'**emprise publique** est un espace appartenant au domaine public.

L'**emprise privée d'usage collectif** est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'**alignement** correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.

En cas d'**implantation en recul**, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.



Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3,00 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant. En dehors de l'agglomération, le long des routes départementales, ce recul est d'au moins 20,00 mètres, calculé à partir de l'axe de la voie.

Le long de la piste cyclable Mios-Bazas (RD802), les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de l'axe de la voie de :

- 10,00 mètres pour les habitations,
- 8 mètres pour les autres constructions.

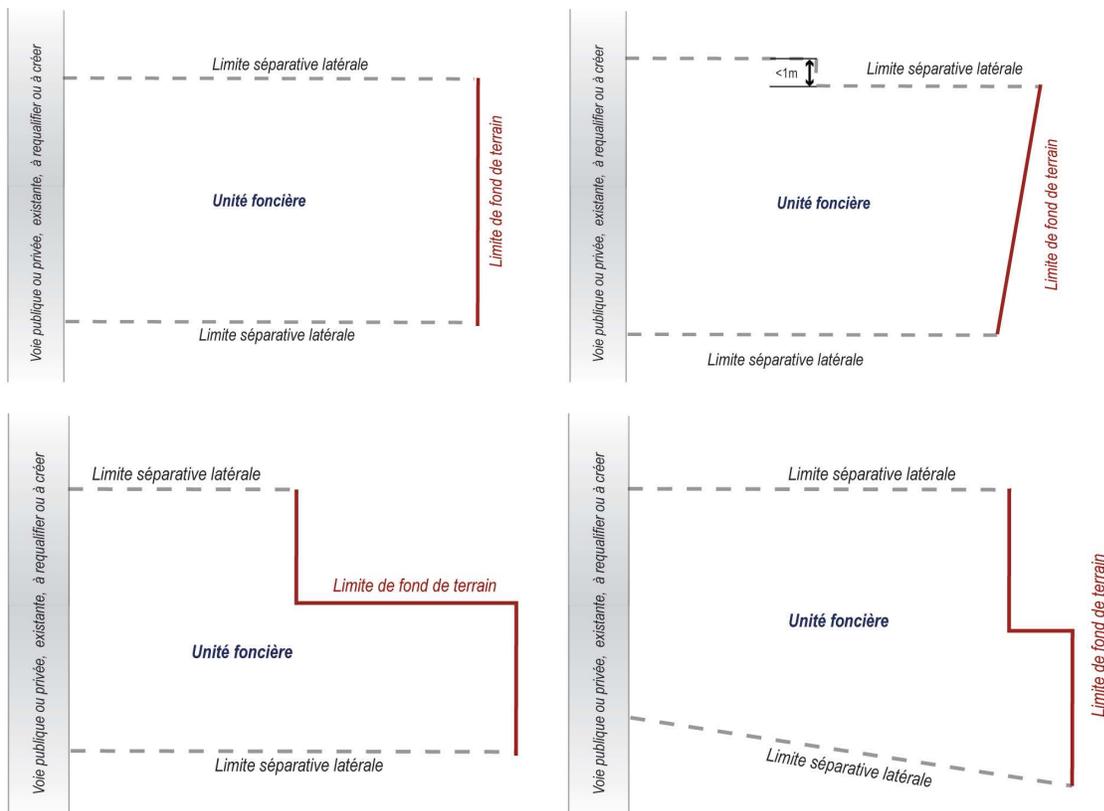
Une implantation différente peut être admise pour :

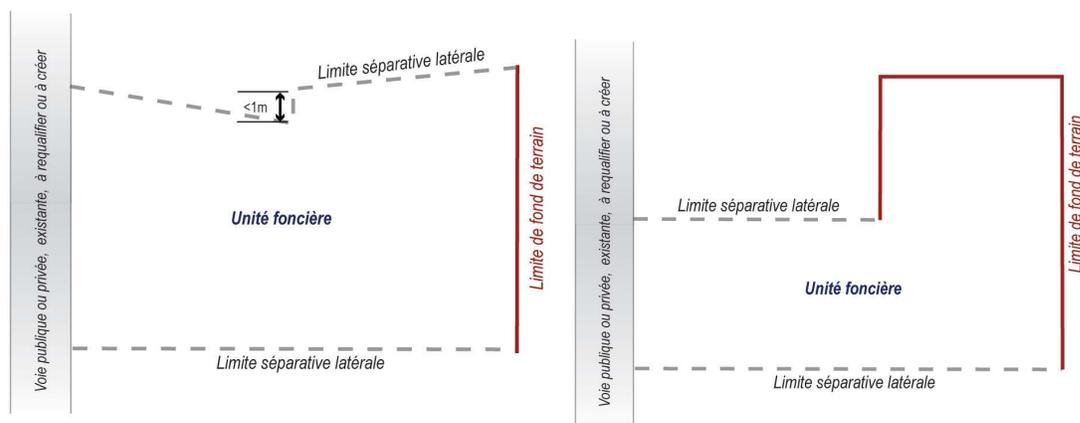
- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,
- les constructions annexes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit au domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent des limites de fond de terrain. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.





Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance-

L'implantation des constructions principales est libre. Dès lors qu'elles sont implantées en ordre semi-continu ou discontinu, c'est-à-dire sur une des deux limites séparatives latérales ou sans contiguïté avec les limites séparatives latérales, une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) vis-à-vis des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées doit être respectée. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

### Dispositions particulières

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

### Règles alternatives

Une implantation différente peut être admise pour :

- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,
- les constructions annexes hors piscines et bassins ,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la protection des continuités écologiques : au sein des zones de déplacement figurant au document graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7,00 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

**Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'en cas d'annexes non contiguës.**

Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Entre deux constructions principales non contiguës ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

Privilégier l'adossement des annexes au bâtiment principal, pour optimiser l'occupation de la parcelle et avoir un traitement qualitatif des limites et lisières.

Une distance inférieure peut être admise :

- entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,

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

## ARTICLE UB 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

### Dispositions particulières

Les dispositions de l'article UB 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage, sommet de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

Le seuil des constructions à usage d'habitation devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche.

### a) Constructions principales

La hauteur des constructions principales est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,00 mètres au faîtage.

### b) Annexes détachées de la construction principale

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 4,70 mètres au faîtage.

### c) Règles alternatives

Les normes de hauteur fixées au a) et b) ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE UB 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelles, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de

l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou **en garluche** seront conservés ; un bardage bois **local** pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

#### a) Toitures

La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.

La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :

- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli
- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.

D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :

- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),
- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),
- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment
- pour les vérandas.

Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.

#### b) Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.

Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.

Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisées.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



RAL 9002 Blanc gris



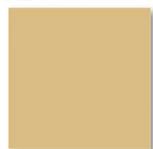
RAL 1015 Ivoire clair



RAL 7032 Gris silex



RAL 1014 Ivoire



RAL 1001 Beige



RAL 1013 Blanc Perle

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

### c) Menuiserie

Les volets seront de préférence en bois.

### d) Clôtures

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être :

- Uniquement végétales : sous la forme d'une haie mixte arbustive et arborée
- Construites : un mur bahut simple ou surmonté d'une grille, une grille ou un grillage rigide, une palissade bois à claire-voie
- Construites et doublées de végétal

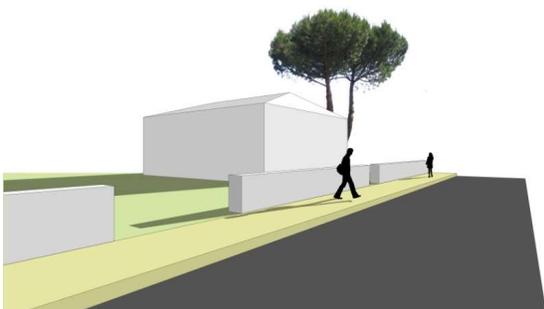
Elles présentent une hauteur totale identique, sauf en cas de clôture uniquement végétale. Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique :

- 0,80 mètre maximum pour les murs bahuts. Ils peuvent être surmontés par une grille, sans que l'ensemble ne dépasse une hauteur supérieure à 1,60 mètre
- 1,60 mètre maximum pour les grilles les grillages soudés et les palissades en bois, sous forme de bardage à claire-voie
- 2,00 mètres pour les clôtures uniquement végétales

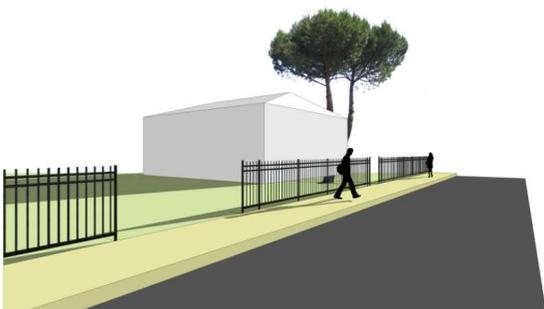
L'usage de matériaux présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) est interdit.



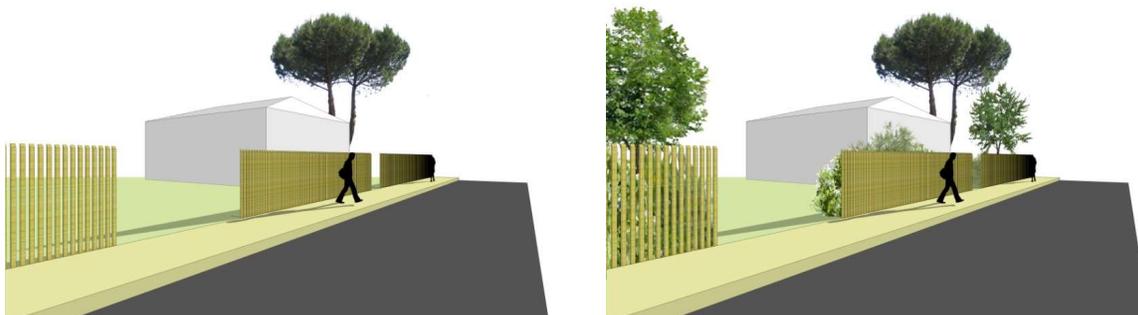
Limite végétale



Mur bahut de 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non de végétation pour une hauteur totale de 1,60 mètre



Grille ou grillage rigide de 1,60 mètre, doublée ou non de végétation



Palissade en bois à claire voie (1,60 mètre), doublée ou non de végétation

Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre à compter du terrain naturel avant travaux.

Les plaques de béton sont interdites.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.

## ARTICLE UB 11 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leurs caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### a) Nombre de places à réaliser

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation,
  - o à l'occasion de la création d'un nouveau logement :
    - une place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
    - deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m<sup>2</sup>
  - o à l'occasion de l'extension d'un logement existant, en complément des places existantes :
    - une place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 et 60 m<sup>2</sup>
    - deux places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par chambre d'hôte ou par gîte,
- Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,
- Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

En plus des obligations fixées ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la création de trois logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement. Nonobstant les dispositions qui précèdent, les opérations de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les normes de calcul fixées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Une place de stationnement sera exigée par logement, dans le cas de constructions relevant des catégories précitées.

## b) Mode de réalisation

Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5,00 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante.

La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.

## c) Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

# ARTICLE UB 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

## Dispositions générales

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les déblais et remblais doivent donc être limités au maximum. La topographie et le couvert arboré d'essences locales seront préservés ou compensés, et d'importantes surfaces en pleine terre maintenues. La compacité du bâti sera favorisée (éviter le mitage par les annexes, piscines isolées...) pour préserver le végétal.

Les espaces libres en pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

Les espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :

- **Arbres locaux** : chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aulne ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...
- **Arbustes et plantes locaux** : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...

En site inscrit du Val de l'Eyre, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.

Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.

Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).

Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

**Concernant la protection des espaces bâtis** : se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas. »

Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

**Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique** : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.

Afin de mettre à distance le massif forestier pour limiter le risque incendie, une bande inconstructible de 7 mètres doit être mise en place entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt. Cette bande inconstructible doit comprendre une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés.

#### Opérations d'ensemble

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.

Des espaces verts collectifs d'une surface minimale équivalente à 10 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements : des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

#### Constructions nouvelles

L'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées.

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

## SECTION III

# PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

## ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

## ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

# ZONE UC

## Secteur UC : Les Quartiers

### Sous-secteur UC1 : Les Quartiers : le Caplanne

### Sous-secteur UC2 : Les Quartiers : Bilos et le Mayne

## SECTION I

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

**Sont également interdites** les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que l'installation isolée des caravanes ou des mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets, de matériaux et de gravas de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- i) Les constructions et installations affectées à des activités susceptibles de générer des nuisances sonores incompatibles avec le voisinage d'habitations.

En secteur UC2 sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : l'artisanat et le commerce de détail.

Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.

- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.
- Dans les secteurs de sites et sol pollués, une étude de gestion adéquate permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus et la nature des sols est nécessaire.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b) Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et que les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.

c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

d) Les opérations d'aménagement et de construction de 6 lots ou logements et plus à usage d'habitation principale sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLU sous réserve de comporter une part de 30% logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le nombre de logements à créer, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier inférieur.

## ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

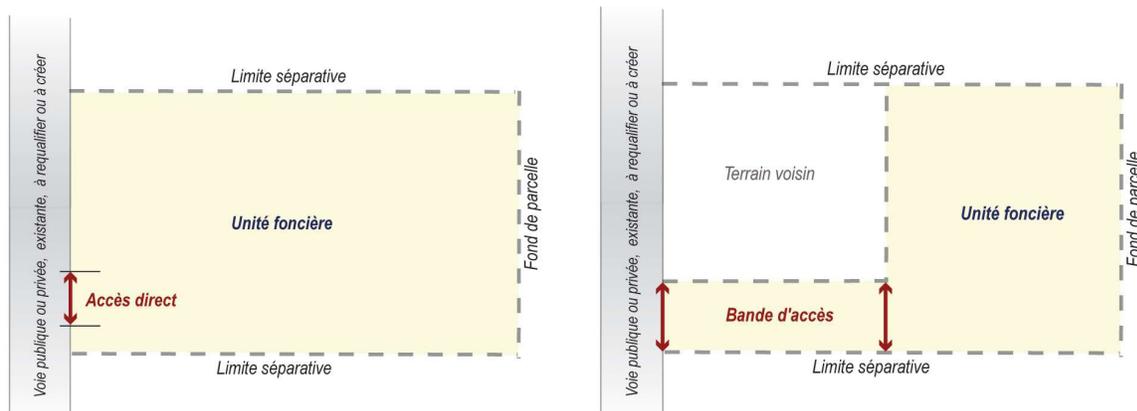
Toute occupation ou utilisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de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

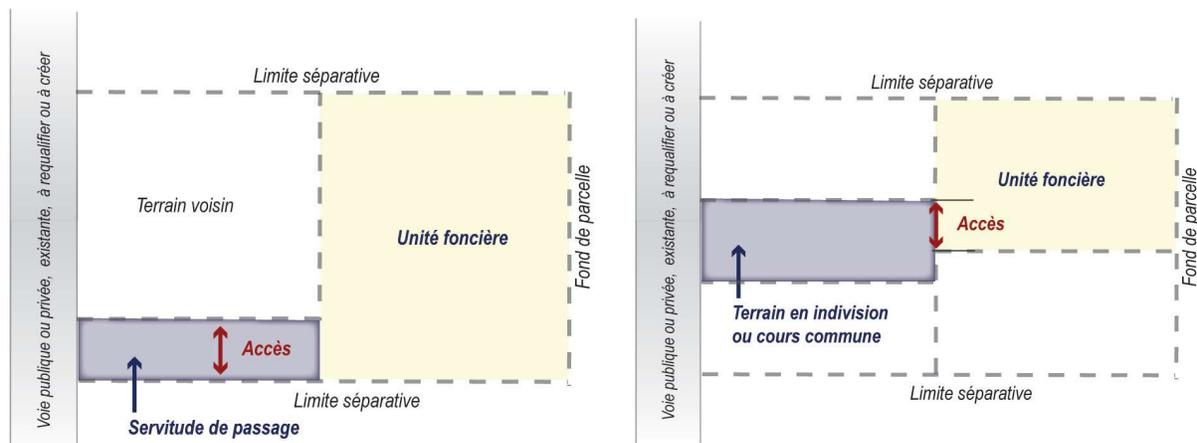
### 1. ACCES

#### Définition des accès

L'**accès** correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.





### Les voies d'accès

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une voie d'accès peut être mutualisée.

La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès à créer (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) dont la largeur est inférieure à 8,00 mètres ne peut excéder 30,00 mètres.

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article, et notamment les règles de gabarit fixées au 2. Voirie.

Les accès à deux lots et plus seront mutualisés pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal.

## 2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.

Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :

- 5,00 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements,
- 8,00 mètres dans le cas d'une voie à créer desservant 3 logements ou plus.

Sa chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

**Largeur utilisable** : 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum, bandes réservées au stationnement exclues.

**Force portante** : calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).

**Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.

**Rayon intérieur minimum de braquage** : 11 mètres.

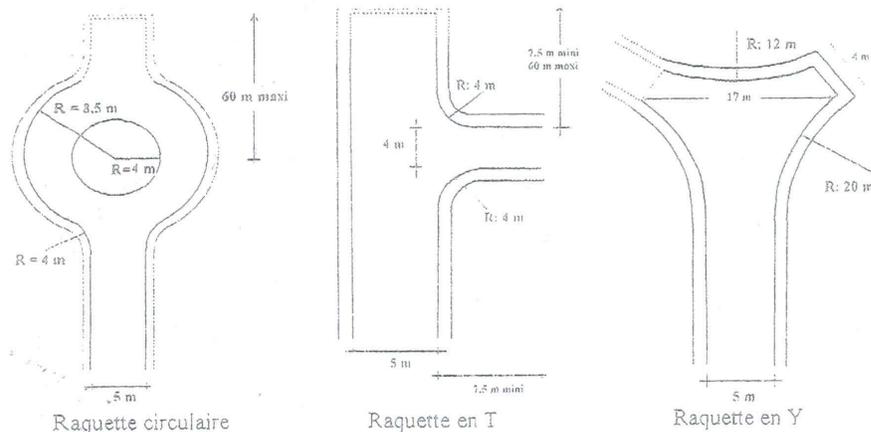
**Sur largeur** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50,00 mètres (S et R exprimés en mètres)

**Hauteur libre de passage** : 3,50 mètres

**Pente** : inférieure à 15 %

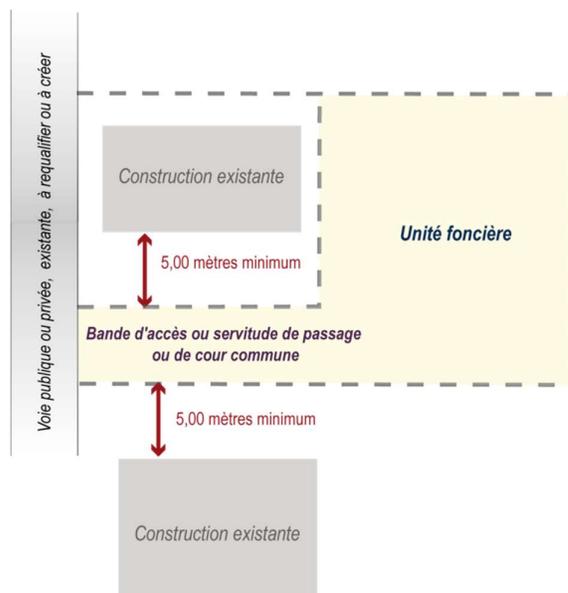
En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60,00 mètres des constructions.

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60,00 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5,00 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Une construction nouvelle ne peut être admise si la configuration de son accès, individuel ou mutualisé, via une voie d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) ou une servitude de cour commune, existante ou à créer, ne permet pas de respecter une distance minimale de 5,00 mètres entre la limite de ladite voie d'accès et une construction principale existante.

La distance est mesurée du nu du mur de façade de la construction existante à la plus proche limite de la voie d'accès.



Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements : des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

## ARTICLE UC 4 – RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction ou installation supposant la consommation d'énergie électrique doit être raccordée au réseau public.

### 4. RESEAUX DIVERS

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

### 5. ORDURES MENAGERES

Dans les nouvelles opérations de plus de 2 logements, une solution technique devra être actée avec l'institution compétente dans le cadre du dépôt des dossiers ADS.

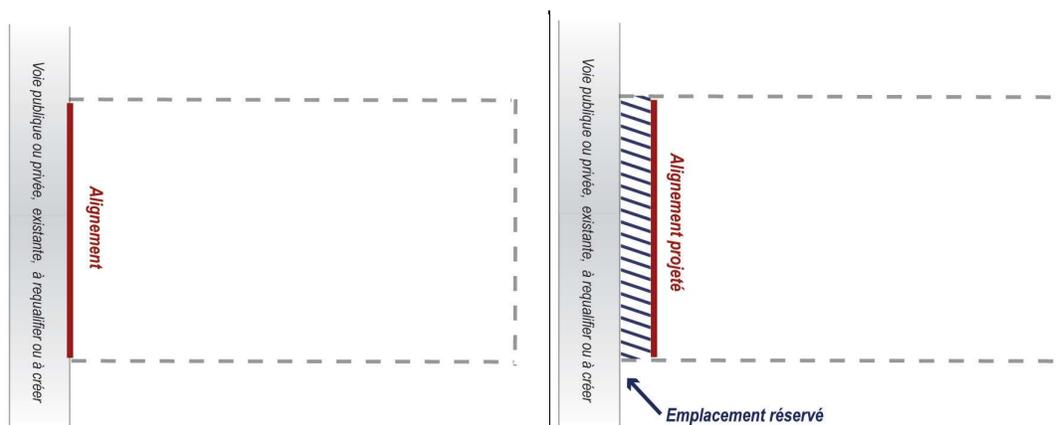
## ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'**emprise publique** est un espace appartenant au domaine public.

L'**emprise privée d'usage collectif** est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'**alignement** correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.

En cas d'**implantation en recul**, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.



Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

**En agglomération**, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5,00 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant.

Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 20,00 mètres, calculé à partir de l'axe de la voie.

**Hors agglomération**, les constructions doivent être implantées avec un recul, compté depuis l'axe de la voie publique, d'au moins :

- 75,00 mètres pour la RD3 et la RD1010,
- 25,00 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions, pour les RD108 et RD108E3.

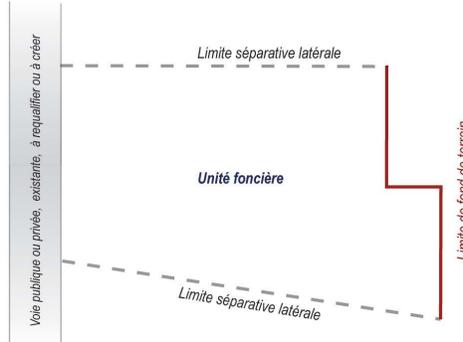
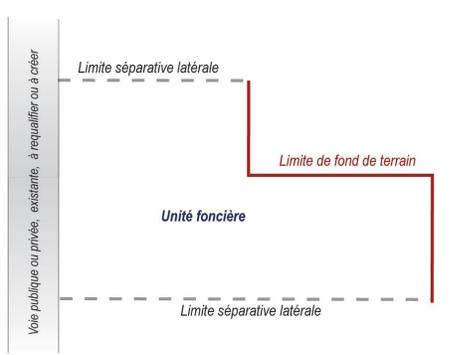
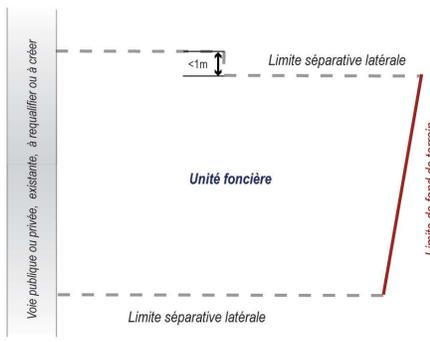
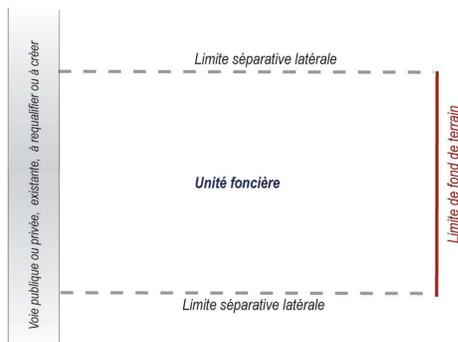
Une implantation différente peut être admise pour :

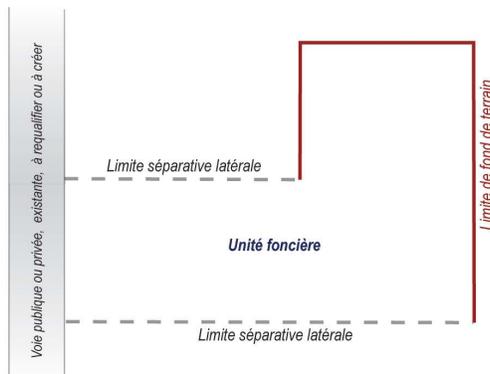
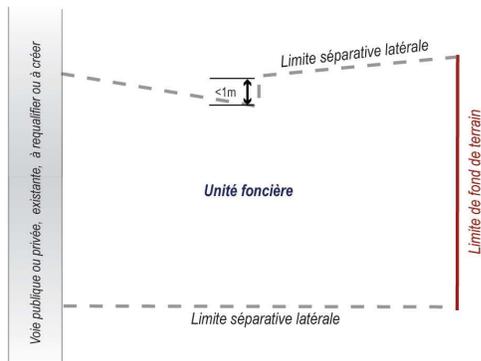
- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,
- les constructions annexes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit au domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent des limites de fond de terrain. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.





Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les constructions principales doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) d'au moins 5,00 mètres de toutes les limites séparatives.

### Dispositions particulières

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

### Règles alternatives

Une implantation différente peut être admise pour :

- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,
- les constructions annexes hors piscines et bassins ,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la protection des continuités écologiques, au sein des zones de déplacement figurant au document graphique les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7,00 mètres des limites séparatives,
- la protection des continuités écologiques : au sein des zones de déplacement figurant au document graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7,00 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

**Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'en cas d'annexes non contiguës.**

Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Entre deux constructions principales non contiguës ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

Privilégier l'adossement des annexes au bâtiment principal, pour optimiser l'occupation de la parcelle et avoir un traitement qualitatif des limites et lisières.

Une distance inférieure peut être admise :

- entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %.

En secteur UC1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

### Dispositions particulières

Les dispositions de l'article UC 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faitage, sommet de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

Le seuil des constructions à usage d'habitation devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche.

### a) Constructions principales

La hauteur des constructions principales est limitée à 8 mètres au faitage et 6,00 mètres à l'égout des toitures.

### b) Annexes détachées de la construction principale

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et à 4,70 mètres au faitage.

### c) Règles alternatives

Les normes de hauteur fixées au a) et b) ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE UC 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

#### a) Toitures

La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.

La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :

- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli
- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.

D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :

- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),
- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),
- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment
- pour les vérandas.

Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.

#### b) Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.

Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.

Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisées.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



RAL 9002 Blanc gris



RAL 1015 Ivoire clair



RAL 7032 Gris silex



RAL 1014 Ivoire



RAL 1001 Beige



RAL 1013 Blanc Perle

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

#### c) Menuiserie

Les volets seront de préférence en bois.

#### d) Clôtures

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être :

- Uniquement végétales : sous la forme d'une haie mixte arbustive et arborée
- Construites : un mur bahut simple ou surmonté d'une grille, une grille ou un grillage rigide, une palissade bois à claire-voie

- Construites et doublées de végétal

Elles présentent une hauteur totale identique, sauf en cas de clôture uniquement végétale. Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique :

- 0,80 mètre maximum pour les murs bahuts. Ils peuvent être surmontés par une grille, sans que l'ensemble ne dépasse une hauteur supérieure à 1,60 mètre
- 1,60 mètre maximum pour les grilles les grillages soudés et les palissades en bois, sous forme de bardage à claire-voie
- 2,00 mètres pour les clôtures uniquement végétales

L'usage de matériaux présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) est interdit.



Limite végétale



Mur bahut de 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non de végétation pour une hauteur totale de 1,60 mètre



Grille ou grillage rigide de 1,60 mètre, doublée ou non de végétation



Palissade en bois à claire voie (1,60 mètre), doublée ou non de végétation

Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre à compter du terrain naturel avant travaux.

Les plaques de béton sont interdites.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité

## ARTICLE UC 11 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### a) Nombre de places à réaliser

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation,
  - o à l'occasion de la création d'un nouveau logement :
    - une place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
    - deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m<sup>2</sup>
  - o à l'occasion de l'extension d'un logement existant, en complément des places existantes :
    - une place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 et 60 m<sup>2</sup>
    - deux places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par chambre d'hôte ou par gîte,
- Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,
- Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

En plus des obligations fixées ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la création de trois logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement. Nonobstant les dispositions qui précèdent, les opérations de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les normes de calcul fixées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Une place de stationnement sera exigée par logement, dans le cas de constructions relevant des catégories précitées.

### b) Mode de réalisation

Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante.

La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.

### c) Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UC 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Dispositions générales

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les déblais et remblais doivent donc être limités au maximum. La topographie et le couvert arboré d'essences locales seront préservés ou compensés, et d'importantes surfaces en pleine terre maintenues. La compacité du bâti sera favorisée (éviter le mitage par les annexes, piscines isolées...) pour préserver le végétal.

Les espaces libres en pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

Les espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :

- **Arbres locaux** : chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aune ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...
- **Arbustes et plantes locaux** : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...

En site inscrit du Val de l'Eyre, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.

Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.

Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).

Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

**Concernant la protection des espaces bâtis** : se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas. »

Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

**Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique** : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.

Afin de mettre à distance le massif forestier pour limiter le risque incendie, une bande inconstructible de 7 mètres doit être mise en place entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt. Cette bande inconstructible doit comprendre une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés.

#### Opérations d'ensemble

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.

Des espaces verts collectifs d'une surface minimale équivalente à 20 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés.

#### Constructions nouvelles

L'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées.

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 40 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements : des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

#### Dispositions particulières

Les dispositions de l'article UC 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION III

# PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

### ARTICLE UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

# ZONE UE

## *Equipements publics ou d'intérêt collectif*

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

**Sont également interdits** tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que ceux soumis aux conditions particulières de l'article UE 2.

Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.
- Dans les secteurs de sites et sol pollués, une étude de gestion adéquate permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus et la nature des sols est nécessaire.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b) Les constructions et installations destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux liés aux services éducatifs, socio-culturels, de santé, d'accueil des personnes âgées, sportifs, et les services divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

d) Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

Sont autorisées sous conditions particulières les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## SECTION II

# CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

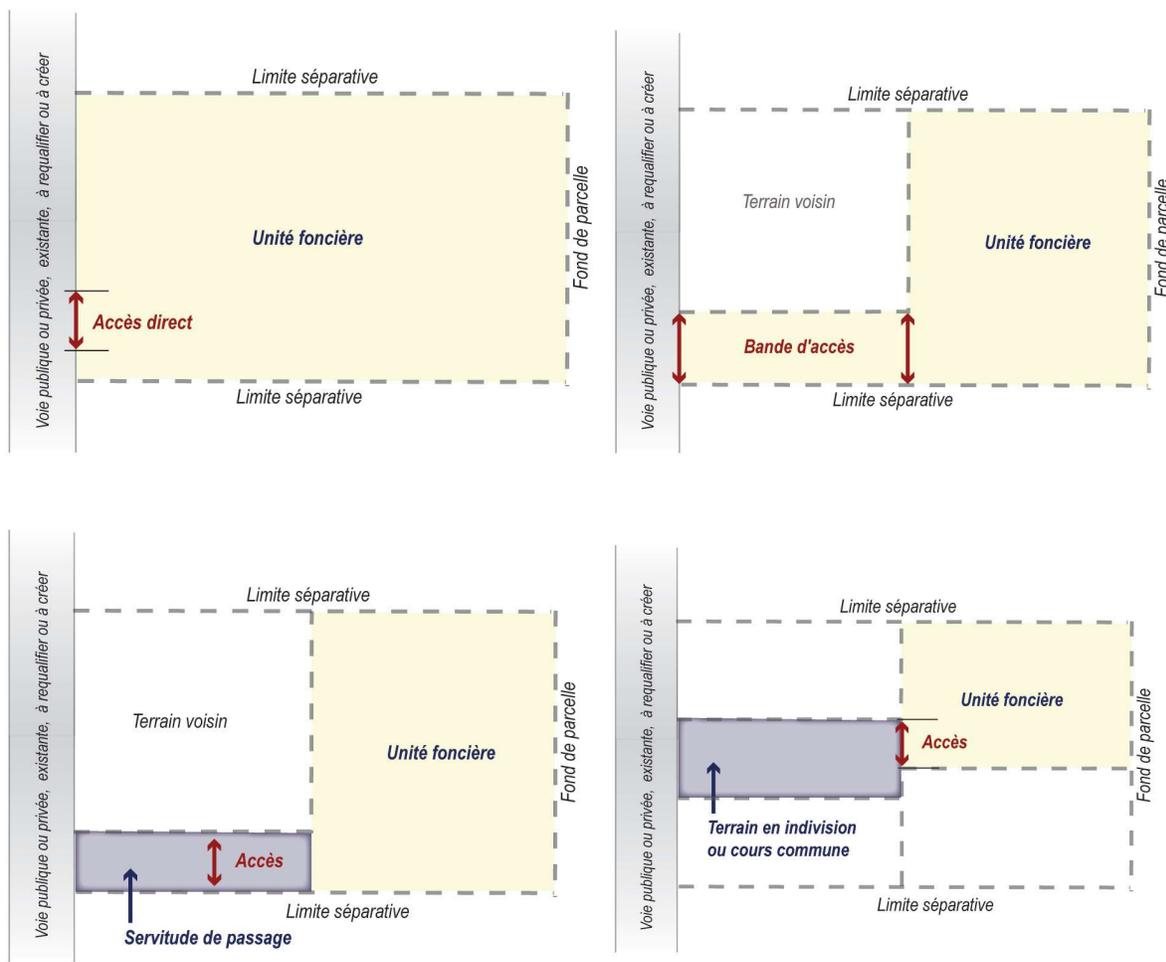
Toute occupation ou utilisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de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

#### 1. ACCES

##### Définition des accès

L'**accès** correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



### Les voies d'accès

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une voie d'accès peut être mutualisée.

La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès à créer (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) dont la largeur est inférieure à 8,00 mètres ne peut excéder 30,00 mètres.

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article, et notamment les règles de gabarit fixées au 2. Voirie.

Les accès à deux lots et plus seront mutualisés pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal.

## 2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.

Sa chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

**Largeur utilisable** : 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum, bandes réservées au stationnement exclues.

**Force portante** : calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).

**Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.

**Rayon intérieur minimum de braquage** : 11 mètres.

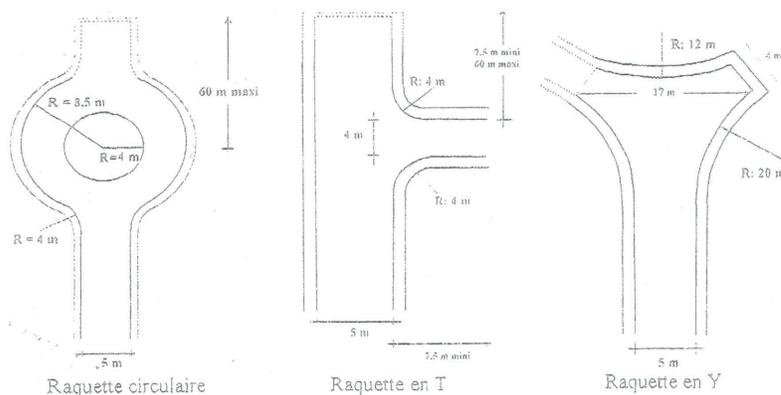
**Sur largeur** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50,00 mètres (S et R exprimés en mètres)

**Hauteur libre de passage** : 3,50 mètres

**Pente** : inférieure à 15 %

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60,00 mètres des constructions.

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60,00 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en avant une largeur utilisable



## ARTICLE UE 4 – RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction ou installation supposant la consommation d'énergie électrique doit être raccordée au réseau public.

### 4. RESEAUX DIVERS

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

## ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

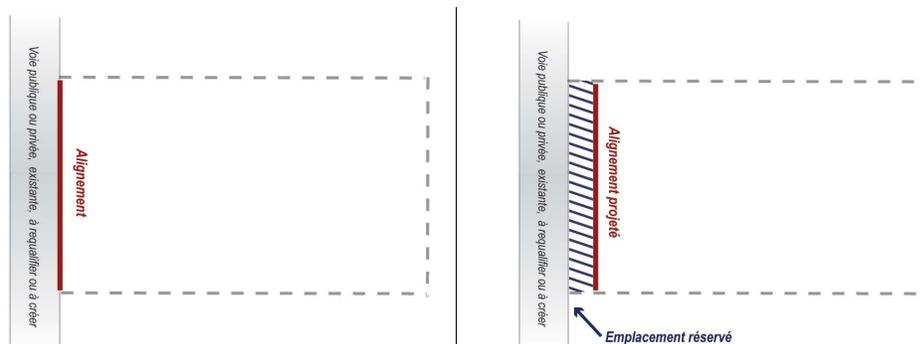
L'**emprise publique** est un espace appartenant au domaine public.

L'**emprise privée d'usage collectif** est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'**alignement** correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.

En cas d'**implantation en recul**, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.

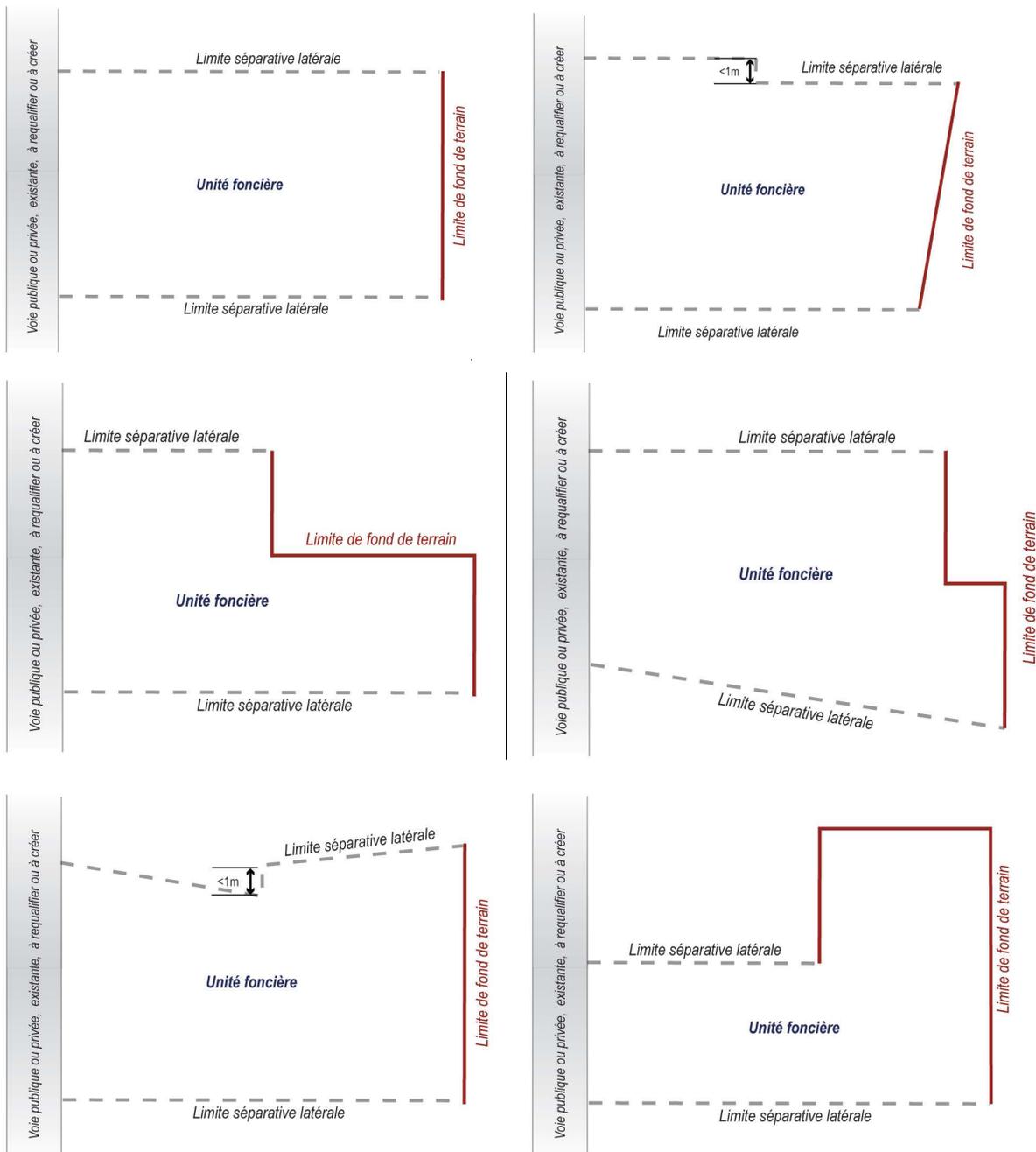
L'implantation des constructions est libre.



## ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit au domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent des limites de fond de terrain. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.



L'implantation des constructions principales est libre. Dès lors qu'elles sont implantées en ordre semi-continu ou discontinu, c'est-à-dire sur une des deux limites séparatives latérales ou sans contiguïté avec les limites séparatives latérales, une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) vis-à-vis des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées doit être respectée. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

### **Disposition particulière :**

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 8 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 – ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

### **a) Dispositions pour les constructions**

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments publics.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

### **b) Dispositions pour les clôtures**

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres, sur voie et emprises publiques et sur limite séparative.

Les murs doivent être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés.

### A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
  - Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.
- Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.

## ARTICLE UE 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Toute personne qui construit un bâtiment tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces libres en pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.

Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :

- **Arbres locaux** : chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aulne ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...
- **Arbustes et plantes locaux** : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...

En site inscrit du Val de l'Eyre, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.

Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.

Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

**Concernant la protection des espaces bâtis** : se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas. »

Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

**Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique** : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.

Afin de mettre à distance le massif forestier pour limiter le risque incendie, une bande inconstructible de 7 mètres doit être mise en place entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt. Cette bande inconstructible doit comprendre une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés.

#### **Dispositions particulières**

Les dispositions de l'article UE 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION III**

# **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

### **ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

# ZONE UT

## *Hébergement et activités touristiques*

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

**Sont également interdites** les occupations et utilisations du sol visées à l'article UT 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'artisanat industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- c) Les dépôts de déchets, de matériaux et de gravas de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- d) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- g) Les constructions et installations affectées à des activités susceptibles de générer des nuisances sonores incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement,
- Dans les secteurs de sites et sol pollués, une étude de gestion adéquate permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus et la nature des sols est nécessaire.

Sont autorisées la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En secteur UT, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition d'être affectés aux occupations suivantes :

- résidence de tourisme
- terrains de camping et caravanage aménagés ayant fait l'objet d'un arrêté de classement ;
- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les blocs sanitaires ;
- les constructions liées à l'exploitation des installations ci-dessus ;
- les aménagements de loisirs liés au fonctionnement de ces mêmes installations ;
- les constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant et des salariés).

Concernant la destination habitation, seules sont admis l'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations.

Sont autorisées sous conditions particulières les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## SECTION II

# CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UT 3 – ACCES ET VOIRIE

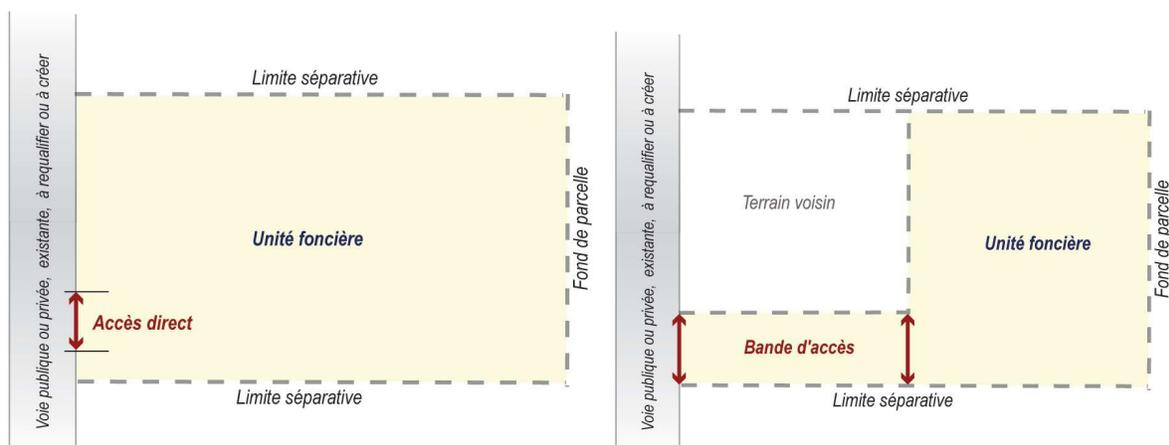
Toute occupation ou utilisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de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

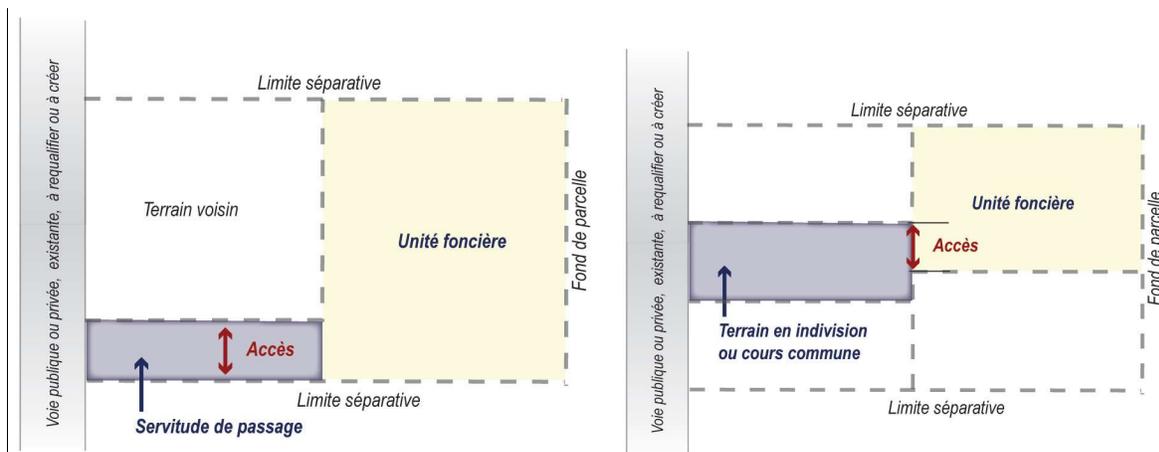
#### 1. ACCES

##### Définition des accès

L'**accès** correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.





### Les voies d'accès

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une voie d'accès peut être mutualisée.

La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès à créer (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) dont la largeur est inférieure à 8,00 mètres ne peut excéder 30,00 mètres.

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article, et notamment les règles de gabarit fixées au 2. Voirie.

Les accès à deux lots et plus seront mutualisés pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal.

## 2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.

Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :

- 5,00 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements,
- 8,00 mètres dans le cas d'une voie à créer desservant 3 logements ou plus.

Sa chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

**Largeur utilisable** : 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum, bandes réservées au stationnement exclues.

**Force portante** : calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).

**Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.

**Rayon intérieur minimum de braquage** : 11 mètres.

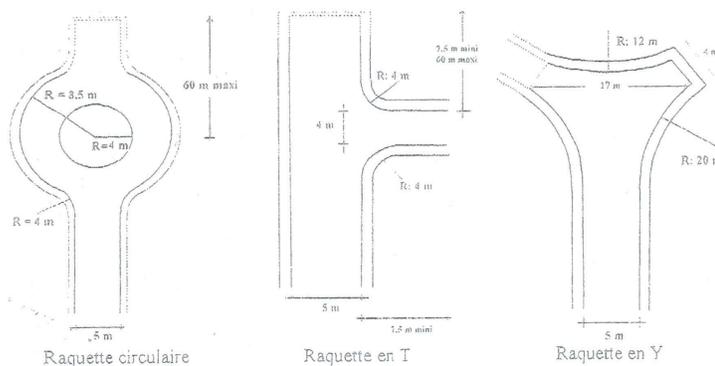
**Sur largeur** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50,00 mètres (S et R exprimés en mètres)

**Hauteur libre de passage** : 3,50 mètres

**Pente** : inférieure à 15 %

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60,00 mètres des constructions.

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60,00 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5,00 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



## ARTICLE UT 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction ou installation supposant la consommation d'énergie électrique doit être raccordée au réseau public.

### 4. RESEAUX DIVERS

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

### 5. ORDURES MENAGERES

Dans les nouvelles opérations de plus de 2 logements, une solution technique devra être actée avec l'institution compétente dans le cadre du dépôt des dossiers ADS.

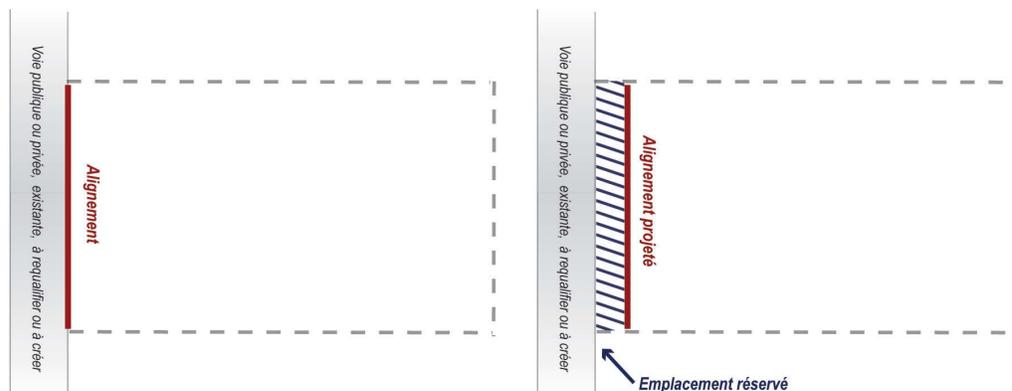
## ARTICLE UT 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'**emprise publique** est un espace appartenant au domaine public.

L'**emprise privée d'usage collectif** est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'**alignement** correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.

En cas d'**implantation en recul**, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade).



Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3,00 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant.

Les nouveaux accès hors agglomération sur la RD3 sont interdits.

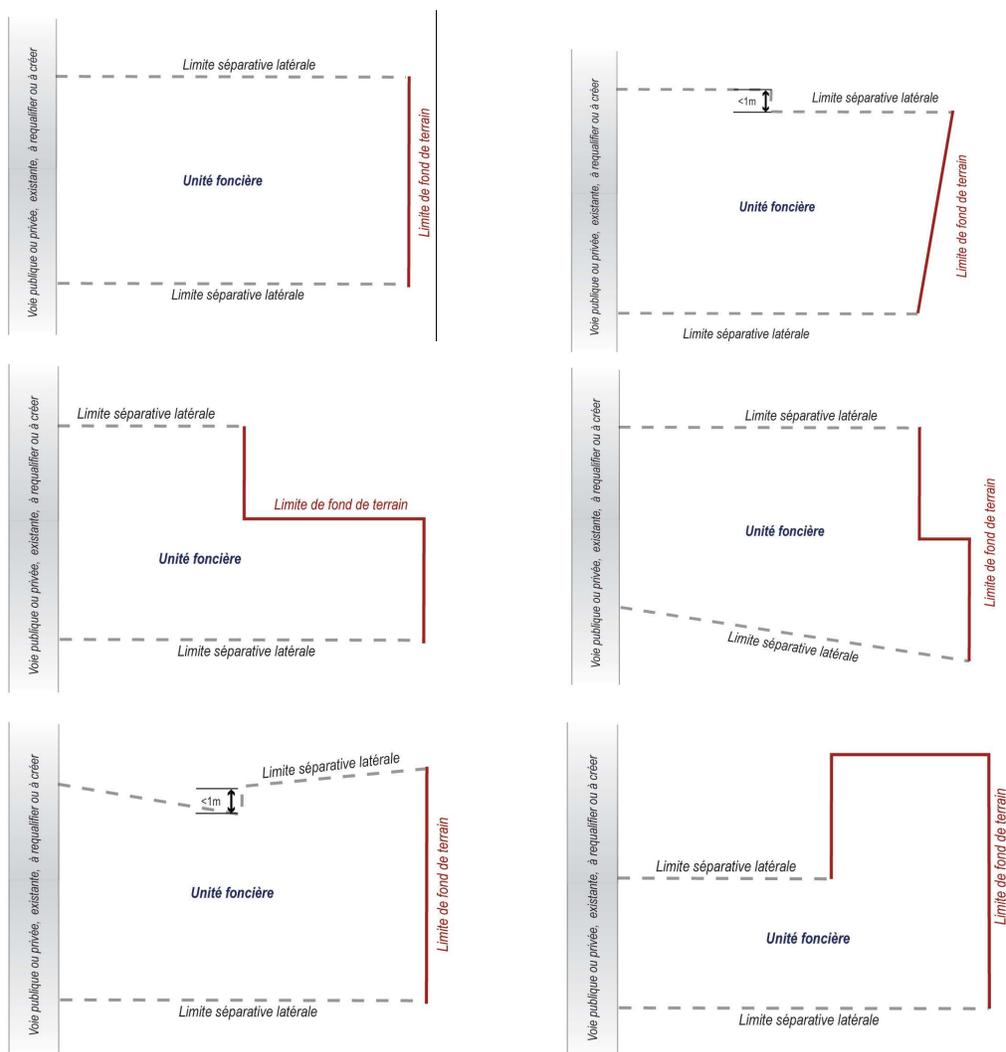
Une implantation différente peut être admise pour :

- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,
- les constructions annexes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit au domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent des limites de fond de terrain. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.



Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les constructions principales doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) d'au moins 3,00 mètres de toutes les limites séparatives.

### Dispositions particulières

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Entre deux constructions principales non contiguës ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

Une distance inférieure peut être admise :

- entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UT 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

### Dispositions particulières

Les dispositions de l'article UT 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UT 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage, sommet de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

Le seuil des constructions à usage d'habitation devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche.

### a) Constructions principales

La hauteur des constructions principales est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,00 mètres au faîtage.

### b) Annexes détachées de la construction principale

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et à 4,70 mètres au faîtage.

### c) Règles alternatives

Les normes de hauteur fixées au a) et b) ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE UT 10 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges ou constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle, peuvent être imposées.

#### a) Toitures

La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.

La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :

- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli
- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.

D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :

- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),
- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),
- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment
- pour les vérandas.

Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.

#### b) Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.

Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.

Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisées.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



RAL 9002 Blanc gris



RAL 1015 Ivoire clair



RAL 7032 Gris silex



RAL 1014 Ivoire



RAL 1001 Beige



RAL 1013 Blanc Perle

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

### c) Menuiserie

Les volets seront de préférence en bois.

### d) Clôtures

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être :

- Uniquement végétales : sous la forme d'une haie mixte arbustive et arborée
- Construites : un mur bahut simple ou surmonté d'une grille, une grille ou un grillage rigide, une palissade bois à claire-voie
- Construites et doublées de végétal

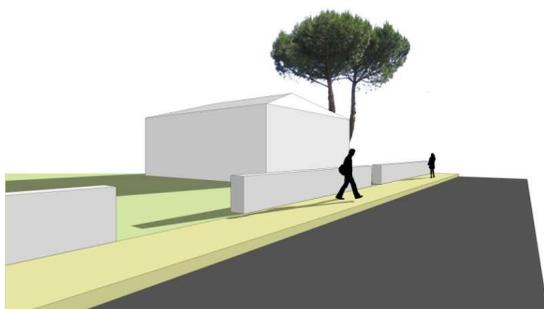
Elles présentent une hauteur totale identique, sauf en cas de clôture uniquement végétale. Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique :

- 0,80 mètre maximum pour les murs bahuts. Ils peuvent être surmontés par une grille, sans que l'ensemble ne dépasse une hauteur supérieure à 1,60 mètre
- 1,60 mètre maximum pour les grilles les grillages soudés et les palissades en bois, sous forme de bardage à claire-voie
- 2,00 mètres pour les clôtures uniquement végétales

L'usage de matériaux présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) est interdit.



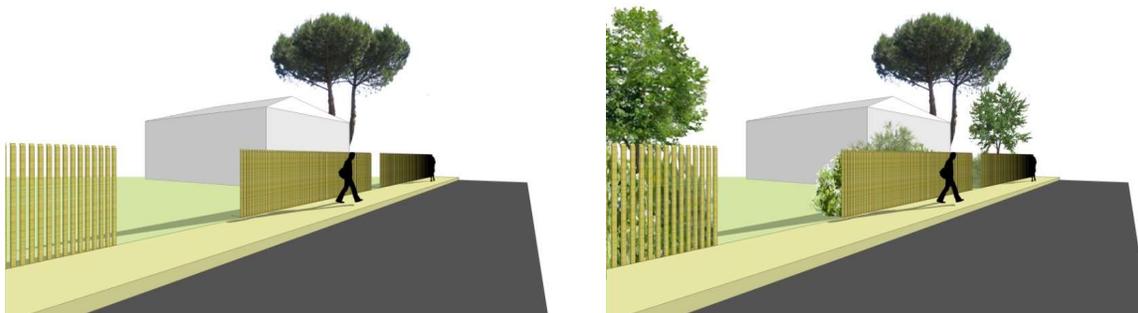
Limite végétale



Mur bahut de 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non de végétation pour une hauteur totale de 1,60 mètre



Grille ou grillage rigide de 1,60 mètre, doublée ou non de végétation



Palissade en bois à claire voie (1,60 mètre), doublée ou non de végétation

Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre à compter du terrain naturel avant travaux.

Les plaques de béton sont interdites.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.
- 

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.

## ARTICLE UT 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### a) Nombre de places à réaliser

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par appartement en résidence de tourisme et deux places de stationnement par chambre d'hôte ou par gîte,
- Pour les constructions destinées à l'habitation,
  - o à l'occasion de la création d'un nouveau logement :
    - une place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
    - deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m<sup>2</sup>
  - o à l'occasion de l'extension d'un logement existant, en complément des places existantes :
    - une place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 et 60 m<sup>2</sup>
    - deux places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions destinées aux bureaux, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,
- Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

En plus des obligations fixées ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la création de trois logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement. Nonobstant les dispositions qui précèdent, les opérations de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les normes de calcul fixées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Une place de stationnement sera exigée par logement, dans le cas de constructions relevant des catégories précitées.

#### b) Mode de réalisation

Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5,00 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante.

La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.

#### c) Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UT 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Dispositions générales

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les déblais et remblais doivent donc être limités au maximum. La topographie et le couvert arboré d'essences locales seront préservés ou compensés, et d'importantes surfaces en pleine terre maintenues. La compacité du bâti sera favorisée (éviter le mitage par les annexes, piscines isolées...) pour préserver le végétal.

Les espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :

- **Arbres locaux** : chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aulne ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...
- **Arbustes et plantes locaux** : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...

En site inscrit du Val de l'Eyre, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.

Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.

Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

L'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées.

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal.

Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).

Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre

en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

**Concernant la protection des espaces bâtis** : se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas. »

Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

**Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique** : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.

Afin de mettre à distance le massif forestier pour limiter le risque incendie, une bande inconstructible de 7 mètres doit être mise en place entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt. Cette bande inconstructible doit comprendre une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés.

#### **Dispositions particulières**

Les dispositions de l'article UT 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION III**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **ARTICLE UT 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

#### **ARTICLE UT 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

# ZONE UY

## **Activités économiques et commerciales**

### **Secteur UY1, activités économiques implantées au sein du bourg de Salles**

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

**Sont également interdites** les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UY2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.
- Dans les secteurs de sites et sol pollués, une étude de gestion adéquate permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus et la nature des sols est nécessaire.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les constructions destinées à l'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements de la zone.

b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve :

- qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales,
- qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées sous conditions particulières les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## SECTION II

# CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

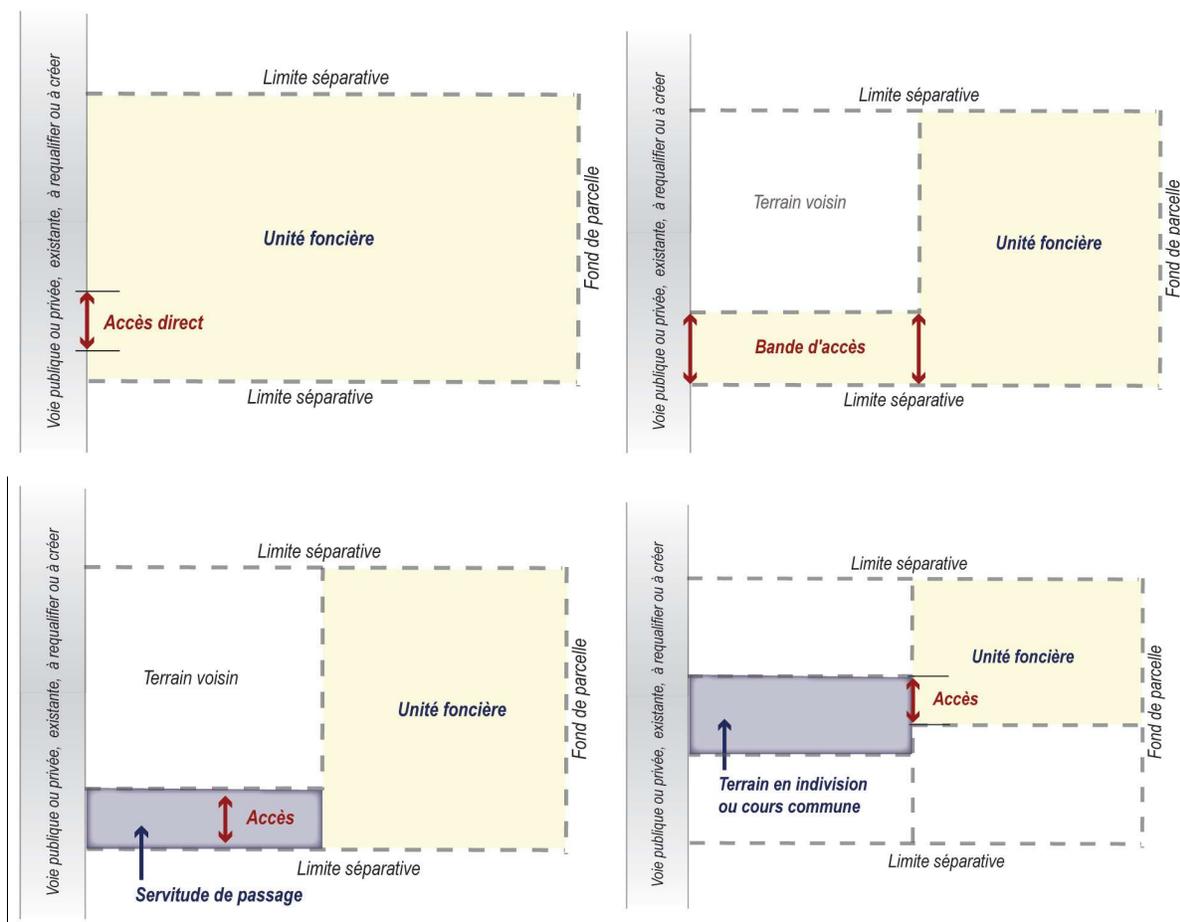
Toute occupation ou utilisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de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

#### 1. ACCES

##### Définition des accès

L'**accès** correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



### Les voies d'accès

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une voie d'accès peut être mutualisée.

La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès à créer (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) dont la largeur est inférieure à 8,00 mètres ne peut excéder 30,00 mètres.

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article, et notamment les règles de gabarit fixées au 2. Voirie.

Les accès à deux lots et plus seront mutualisés pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal.

### Les accès sur les voies et pistes cyclables départementales

Les nouveaux accès sur la RD802 - piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, et cela même en agglomération.

Les nouveaux accès hors agglomération sur la RD3 sont interdits.

Les nouveaux accès hors agglomération sur les autres routes départementales peuvent être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

## 2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.

Sa chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

**Largeur utilisable** : 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum, bandes réservées au stationnement exclues.

**Force portante** : calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).

**Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.

**Rayon intérieur minimum de braquage** : 11 mètres.

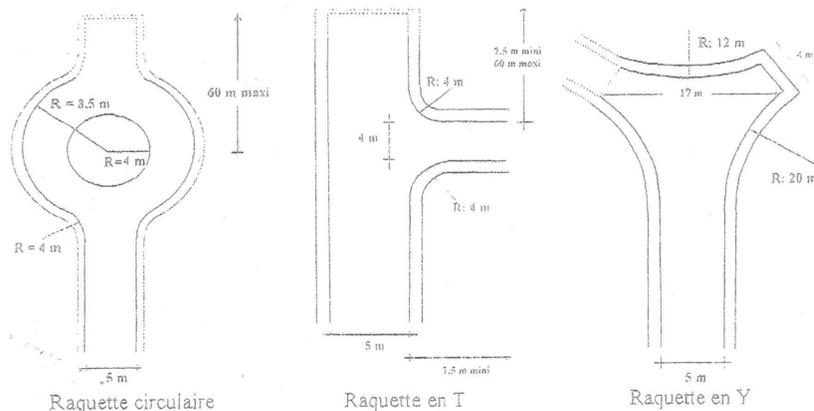
**Sur largeur** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50,00 mètres (S et R exprimés en mètres)

**Hauteur libre de passage** : 3,50 mètres

**Pente** : inférieure à 15 %

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60,00 mètres des constructions.

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60,00 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5,00 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



## ARTICLE UY 4 – RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de  $50\text{ litres/m}^2$  imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à  $3\text{ l/s/ha}$  vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction ou installation supposant la consommation d'énergie électrique doit être raccordée au réseau public.

### 4. RESEAUX DIVERS

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

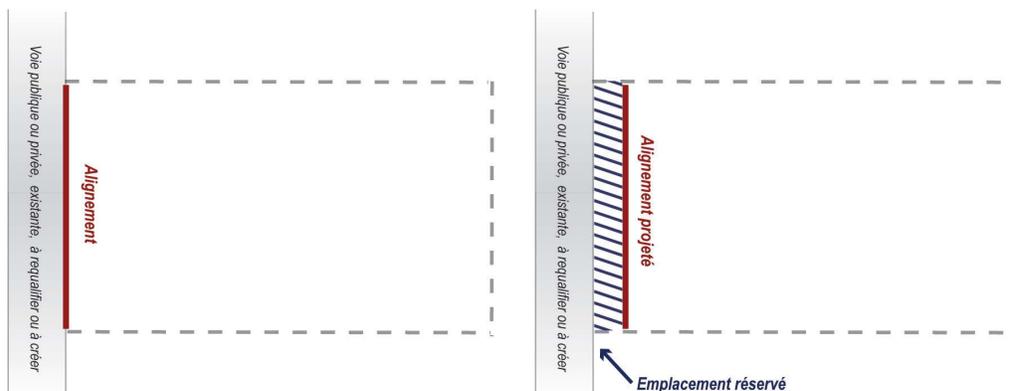
## ARTICLE UY 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'**emprise publique** est un espace appartenant au domaine public.

L'**emprise privée d'usage collectif** est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'**alignement** correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.

En cas d'**implantation en recul**, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.



### En agglomération :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5,00 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant.

### Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées avec un recul, compté depuis l'axe bord de la voie publique, d'au moins :

- 100,00 mètres pour l'autoroute A63
- 75,00 mètres pour la RD3

### Dans l'ensemble de la zone :

Par ailleurs, le long de la piste cyclable Mios-Bazas (RD802), les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de l'axe de la voie de :

- 10,00 mètres pour les habitations,
- 8 mètres pour les autres constructions.

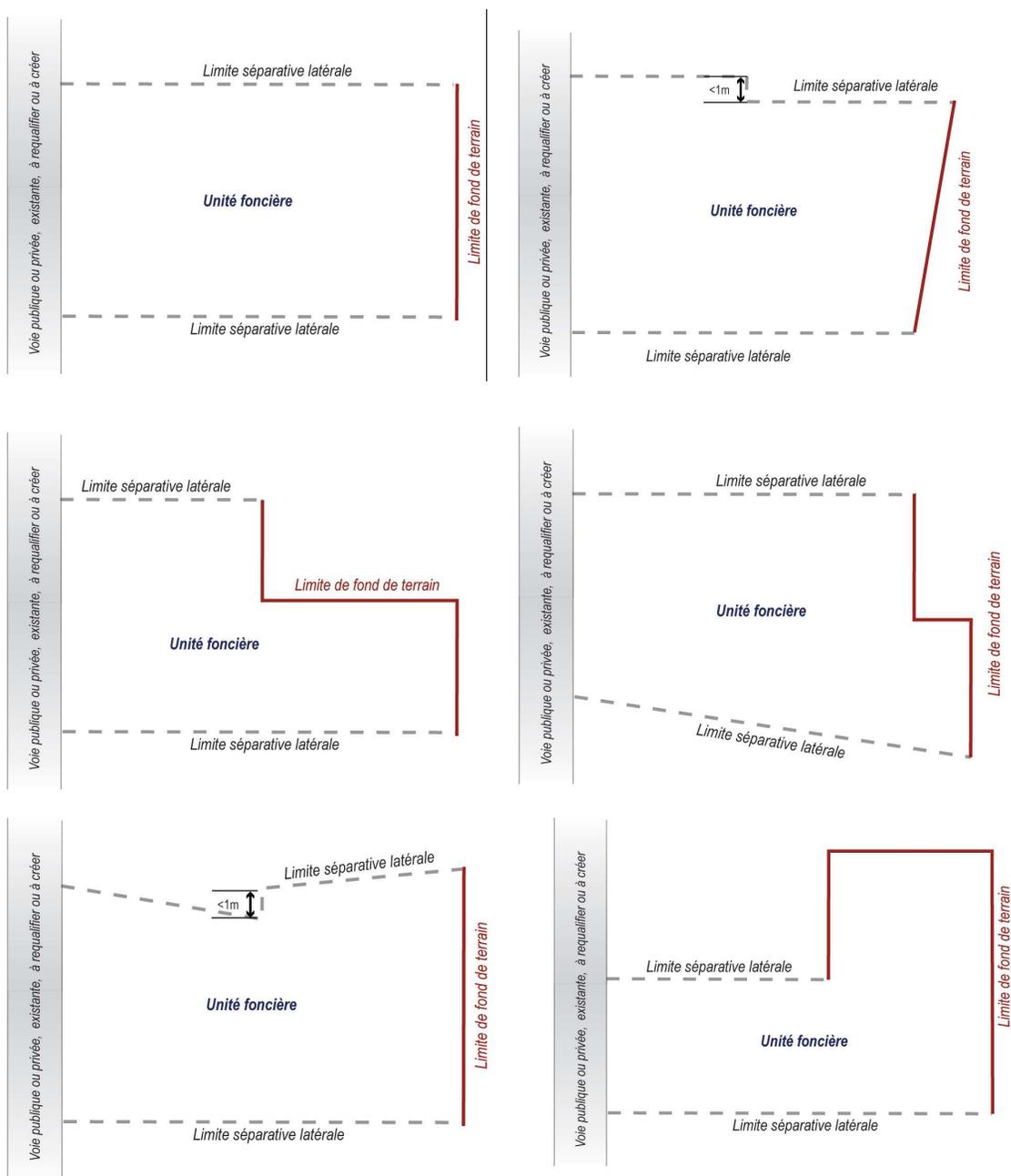
Une implantation différente peut être admise pour :

- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,
- les constructions annexes,
- les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit au domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent des limites de fond de terrain. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.



Les constructions principales doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) d'au moins 3,00 mètres de toutes les limites séparatives.

### Règles alternatives

Une implantation différente peut être admise pour :

- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,
- les constructions annexes hors piscines et bassins,
- les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Entre deux constructions principales non contiguës ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

Une distance inférieure peut être admise :

- entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UY 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 %.

En secteur UY1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80 %.

### Dispositions particulières

Les dispositions de l'article UY 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UY9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage, sommet de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

Le seuil des constructions à usage d'habitation devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche.

### **a) Constructions à vocation économique**

En secteur Uy, La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

En secteur Uy1, la hauteur des constructions à destination industrielle, d'artisanat, d'entrepôt est limitée 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12,00 mètres au faîtage.

Dans ce secteur, une hauteur différente peut être admise :

- lors d'une extension d'une construction existante ;
- lors de l'implantation de nouveaux bâtiments réalisée dans le prolongement du bâti existant ;
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

La hauteur des constructions ne relevant pas d'une destination industrielle, d'artisanat, d'entrepôt est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,00 mètres au faîtage.

Une hauteur différente est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UY 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

### a) Bâtiments

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

L'aspect des revêtements extérieurs doit être traité dans des tons soutenus s'harmonisant au mieux avec l'environnement végétal existant. Les tons rouille, brun, vert sombre sont conseillés.

Le nombre de couleurs apparentes sera limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Le blanc ainsi que les couleurs trop claires seront exclus en grande surface.

### b) Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en grillage (maille carrée sur ossature métallique) et d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. La clôture sur voie doit être doublée par une haie végétale ou par un espace vert faisant écran.

#### A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.

## ARTICLE UY 11 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### a) Nombre de places à réaliser

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,
- Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

### b) Mode de réalisation

Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante.

La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.

### c) Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UY 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés.

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. De plus, deux-tiers de ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses. Les arbres de haute tige en parc de stationnement seront en fosse de 5m<sup>3</sup> minimum.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les parcs de stationnement de surface (sauf s'ils sont réalisés sur dalle) d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :

- **Arbres locaux** : chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aune ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...
- **Arbustes et plantes locaux** : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...

En site inscrit du Val de l'Eyre, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.

Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.

Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

**Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique** : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.

Afin de mettre à distance le massif forestier pour limiter le risque incendie, une bande inconstructible de 7mètres doit être mise en place entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt. Cette

bande inconstructible doit comprendre une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés.

#### Dispositions particulières

Les dispositions de l'article UY 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION III

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

#### ARTICLE UY 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

Les constructions et installations pour lesquelles est prévu un raccordement au réseau téléphonique doivent être pourvues des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des locaux à usage professionnel.

# ZONE 1AU

## *Extension de l'urbanisation à dominante résidentielle*

*Secteur 1AU1 – Pont de Martin*

*Secteur 1AU2 – Rive Gauche*

*Secteur 1AU3 – Le Caplanne*

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

**Sont également interdites** les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que l'installation isolée des caravanes ou des mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets, de matériaux et de gravas de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- h) Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- i) Les constructions et installations affectées à des activités susceptibles de générer des nuisances sonores incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.

#### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.

- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.
- Dans les secteurs de sites et sol pollués, une étude de gestion adéquate permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus et la nature des sols est nécessaire.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les projets de construction admissibles au regard des règles énoncées aux articles 1AU1 et 1AU2, à condition d'être intégrés à une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitation,
- b) Les projets de construction admissibles au regard des règles énoncées aux articles 1AU1 et 1AU2, sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d) Dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 les opérations d'aménagement et de construction de 6 lots ou logements et plus à usage d'habitation principale sous réserve de comporter une part de 30% de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le nombre de logements à créer, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier inférieur.

- e) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- f) Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et que les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations,
- g) L'extension et les annexes (garage, abri,...) des habitations existantes régulièrement édifiées hors opérations d'aménagement d'ensemble, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface et sans création d'un deuxième logement.

## ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

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

### 1. ACCES

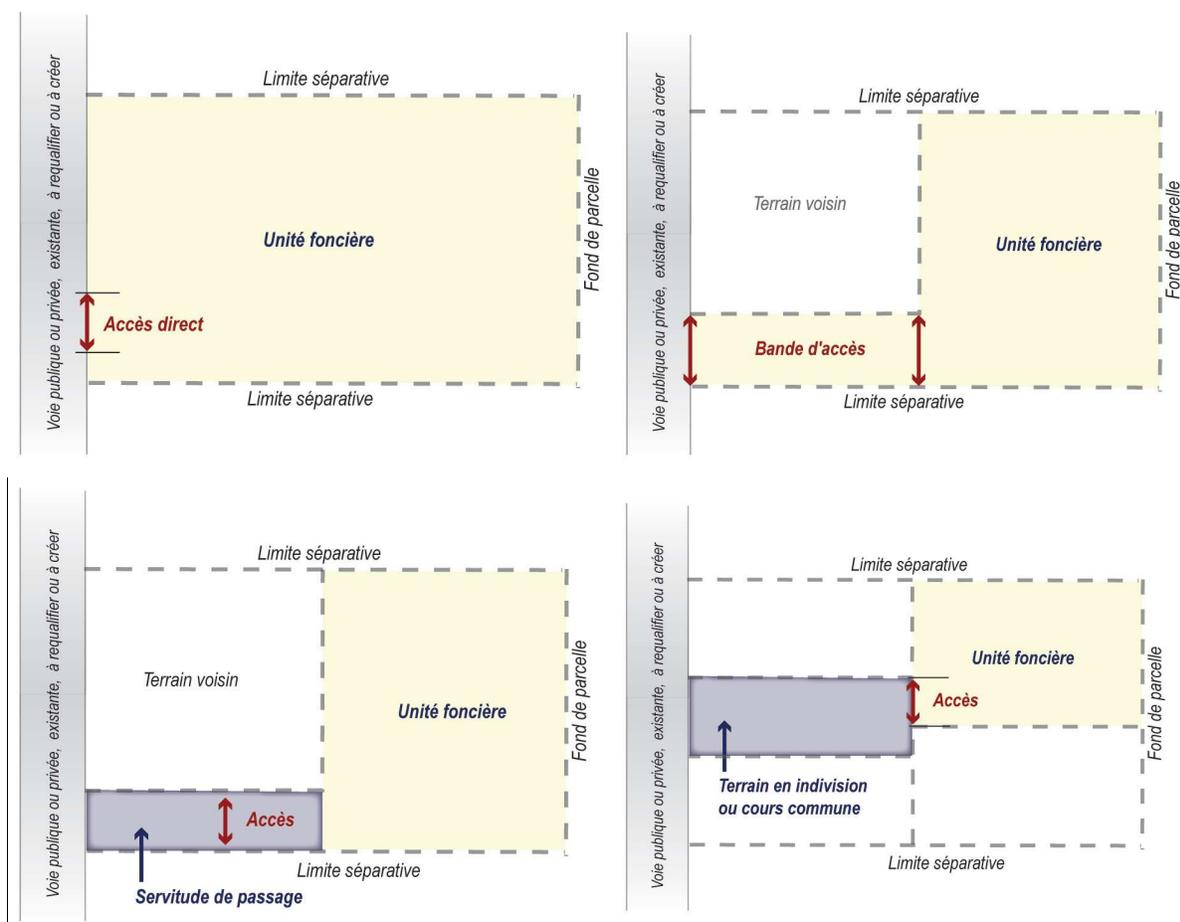
#### Définition des accès

L'**accès** correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès à deux lots et plus seront mutualisés pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal.

La largeur des voies pourrait être adaptée dans le cas de projets développant des formes urbaines avec des espaces publics plus organiques.



### Les voies d'accès

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une voie d'accès peut être mutualisée.

La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès à créer (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) dont la largeur est inférieure à 8,00 mètres ne peut excéder 30,00 mètres.

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article, et notamment les règles de gabarit fixées au 2. Voirie.

Les accès à deux lots et plus seront mutualisés pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal.

## 2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.

Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :

- 8,50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique,
- 10,00 mètres dans le cas d'une voie à double sens.

La chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

**Largeur utilisable** : 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum, bandes réservées au stationnement exclues.

**Force portante** : calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).

**Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.

**Rayon intérieur minimum de braquage** : 11 mètres.

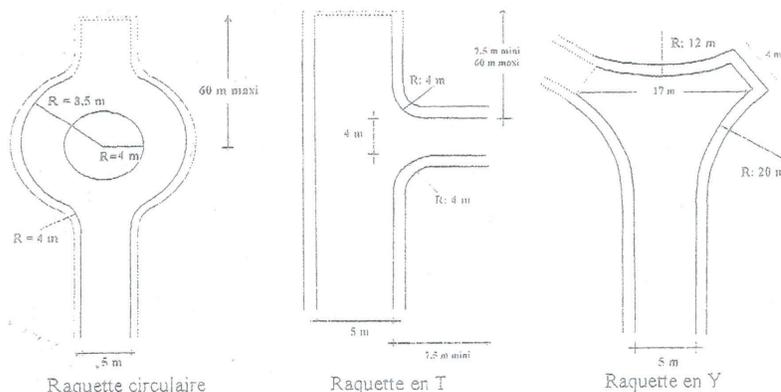
**Sur largeur** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50,00 mètres (S et R exprimés en mètres)

**Hauteur libre de passage** : 3,50 mètres

**Pente** : inférieure à 15 %

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60,00 mètres des constructions.

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60,00 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en avant une largeur utilisable



Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements : des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

## ARTICLE 1AU 4 – RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction ou installation supposant la consommation d'énergie électrique doit être raccordée au réseau public.

### 4. RESEAUX DIVERS

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

### 5. ORDURES MENAGERES

Dans les nouvelles opérations de plus de 2 logements, une solution technique devra être actée avec l'institution compétente dans le cadre du dépôt des dossiers ADS.

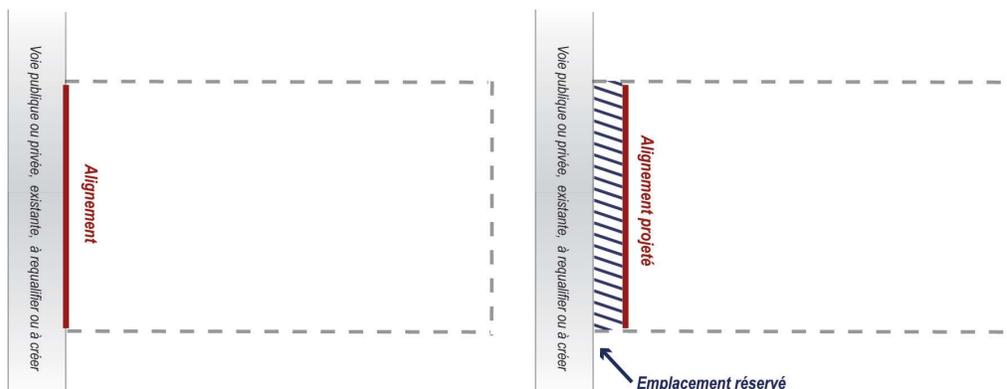
## ARTICLE 1AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'**emprise publique** est un espace appartenant au domaine public.

L'**emprise privée d'usage collectif** est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'**alignement** correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.

En cas **d'implantation en recul**, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.



Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3,00 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant.

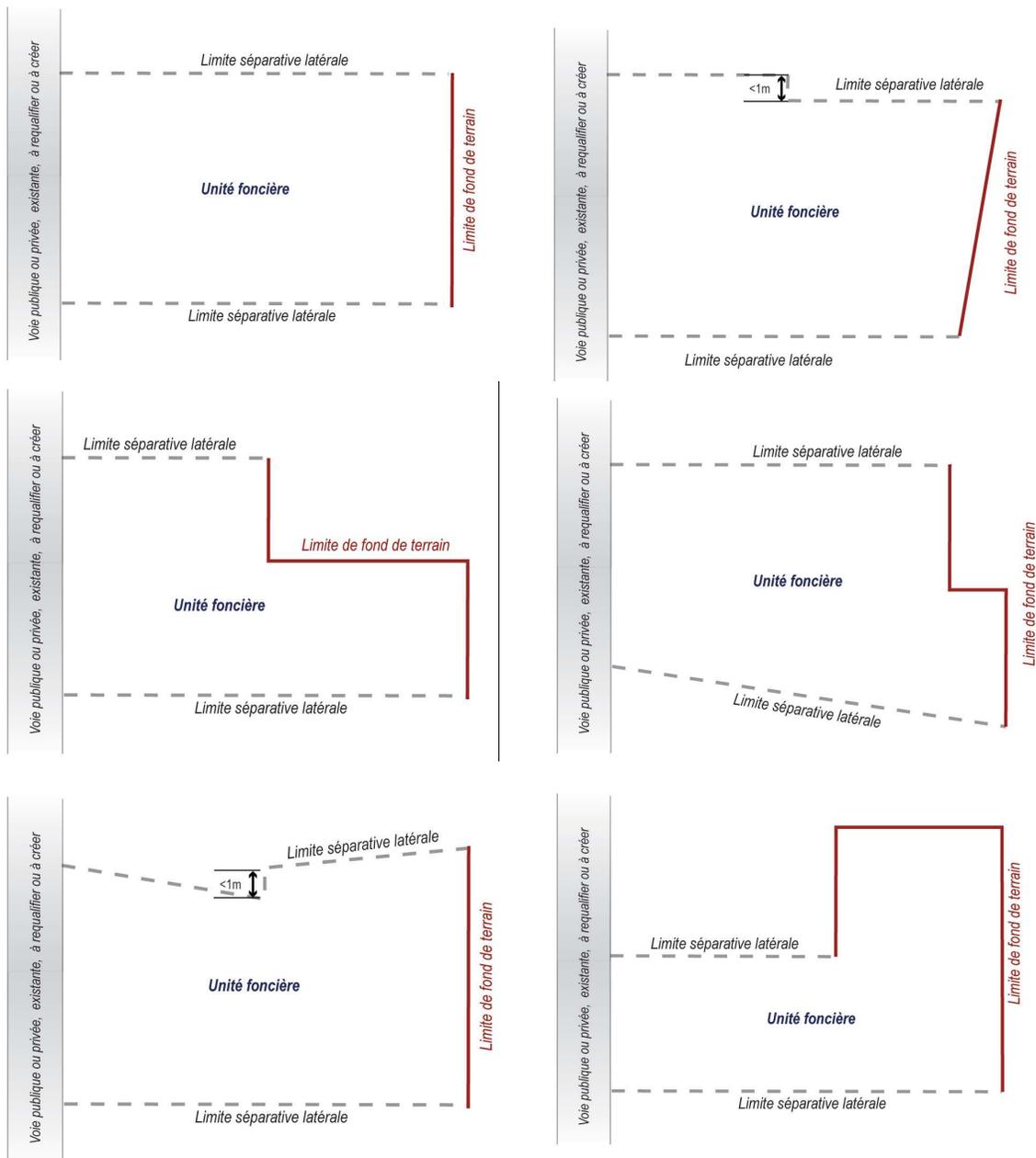
Une implantation différente peut être admise pour :

- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,
- les constructions annexes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit au domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent des limites de fond de terrain. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.



L'implantation des constructions principales est libre. Dès lors qu'elles sont implantées en ordre semi-continu ou discontinu, c'est-à-dire sur une des deux limites séparatives latérales ou sans contiguïté avec les limites séparatives latérales, une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) vis-à-vis des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées doit être respectée. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

### Dispositions particulières

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

### Règles alternatives

Une implantation différente peut être admise pour :

- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,
- les constructions annexes hors piscines et bassins,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- la protection des continuités écologiques : au sein des zones de déplacement figurant au document graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7,00 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

**Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'en cas d'annexes non contiguës.**

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Entre deux constructions principales non contiguës ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

Privilégier l'adossement des annexes au bâtiment principal, pour optimiser l'occupation de la parcelle et avoir un traitement qualitatif des limites et lisières.

Une distance inférieure peut être admise :

- entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

### Dispositions particulières

Les dispositions de l'article 1AU 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage, sommet de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

Le seuil des constructions à usage d'habitation devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche.

### **a) Constructions principales**

La hauteur des constructions principales est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,00 mètres au faîtage.

### **b) Annexes détachées de la construction principale**

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 4,70 mètres au faîtage.

### **c) Règles alternatives**

Les normes de hauteur fixées au a) et b) ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE 1AU 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou **en garluche** seront conservés ; un bardage bois **local** pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

### a) Toitures

La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.

La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :

- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli
- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.

D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :

- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),
- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),
- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment
- pour les vérandas.

Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.

### b) Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.

Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.

Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisées.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



RAL 9002 Blanc gris



RAL 1015 Ivoire clair



RAL 7032 Gris silex



RAL 1014 Ivoire



RAL 1001 Beige



RAL 1013 Blanc Perle

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

### c) Menuiserie

Les volets seront de préférence en bois.

### d) Clôtures

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être :

- Uniquement végétales : sous la forme d'une haie mixte arbustive et arborée
- Construites : un mur bahut simple ou surmonté d'une grille, une grille ou un grillage rigide, une palissade bois à claire-voie
- Construites et doublées de végétal

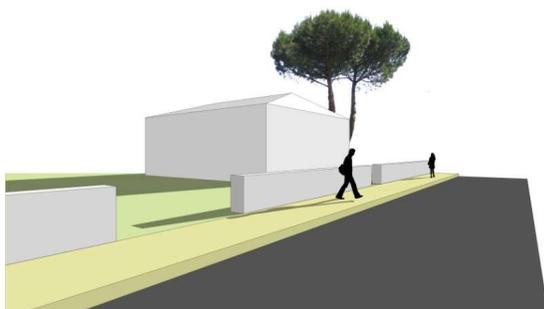
Elles présentent une hauteur totale identique, sauf en cas de clôture uniquement végétale. Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique :

- 0,80 mètre maximum pour les murs bahuts. Ils peuvent être surmontés par une grille, sans que l'ensemble ne dépasse une hauteur supérieure à 1,60 mètre
- 1,60 mètre maximum pour les grilles les grillages soudés et les palissades en bois, sous forme de bardage à claire-voie
- 2,00 mètres pour les clôtures uniquement végétales

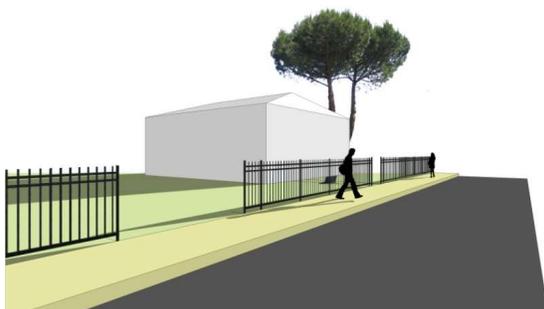
L'usage de matériaux présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) est interdit.



Limite végétale



Mur bahut de 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non de végétation pour une hauteur totale de 1,60 mètre



Grille ou grillage rigide de 1,60 mètre, doublée ou non de végétation



Palissade en bois à claire voie (1,60 mètre), doublée ou non de végétation

Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre à compter du terrain naturel avant travaux.

Les plaques de béton sont interdites.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.

## ARTICLE 1AU 11 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### a) Nombre de places à réaliser

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation,
  - o à l'occasion de la création d'un nouveau logement :
    - une place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
    - deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m<sup>2</sup>
  - o à l'occasion de l'extension d'un logement existant, en complément des places existantes :
    - une place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 et 60 m<sup>2</sup>
    - deux places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par chambre d'hôte ou par gîte,

- Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,
- Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

En plus des obligations fixées ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la création de trois logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement. Nonobstant les dispositions qui précèdent, les opérations de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les normes de calcul fixées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Une place de stationnement sera exigée par logement, dans le cas de constructions relevant des catégories précitées.

### b) Mode de réalisation

Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5,00 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante.

La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.

### c) Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE 1AU 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Dispositions générales

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les déblais et remblais doivent donc être limités au maximum. La topographie et le couvert arboré d'essences locales seront préservés ou compensés, et d'importantes surfaces en pleine terre maintenues. La compacité du bâti sera favorisée (éviter le mitage par les annexes, piscines isolées...) pour préserver le végétal.

Les espaces libres en pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

Les espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :

- **Arbres locaux** : chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aune ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...
- **Arbustes et plantes locaux** : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...

En site inscrit du Val de l'Eyre, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.

Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.

Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).

Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage

**Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique** : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.

**Concernant la protection des espaces bâtis** : se référer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

Afin de mettre à distance le massif forestier pour limiter le risque incendie, une bande inconstructible de 7 mètres doit être mise en place entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt. Cette bande inconstructible doit comprendre une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés.

#### Opérations d'ensemble

Des espaces verts collectifs d'une surface minimale équivalente à 20 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.

#### Constructions nouvelles

L'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées.

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements : des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

#### Dispositions particulières

Les dispositions de l'article 1AU 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION III

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

#### ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

# ZONE 2AU

## *Zone à urbaniser d'ouverture différée, soumise à procédure de modification du PLU*

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

**Sont également interdits** tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que ceux soumis aux conditions particulières de l'article 2AU 2.

Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.
- Dans les secteurs de sites et sol pollués, une étude de gestion adéquate permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus et la nature des sols est nécessaire.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)
- b) Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- c) L'extension et les annexes (garage, abri,...) des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration PLU, sans dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface et sans création d'un deuxième logement.

## SECTION II

# CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Les nouveaux accès hors agglomération sur la RD3 sont interdits.

Les nouveaux accès hors agglomération sur les autres routes départementales peuvent être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements : des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

### ARTICLE 2AU 4 – RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

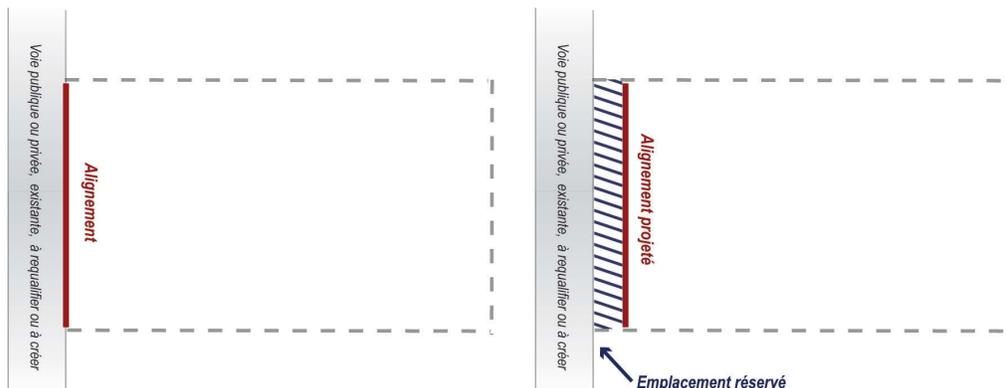
### ARTICLE 2AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'**emprise publique** est un espace appartenant au domaine public.

L'**emprise privée d'usage collectif** est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'**alignement** correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.

En cas d'**implantation en recul**, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.



Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant.

Aux abords de la RD3 ce recul est d'au moins 75,00 mètres compté depuis l'axe de la voie publique. Cette distance est portée à 100,00 mètres pour l'autoroute A63.

Les nouveaux accès hors agglomération sur la RD3 sont interdits.

Une implantation différente peut être admise pour :

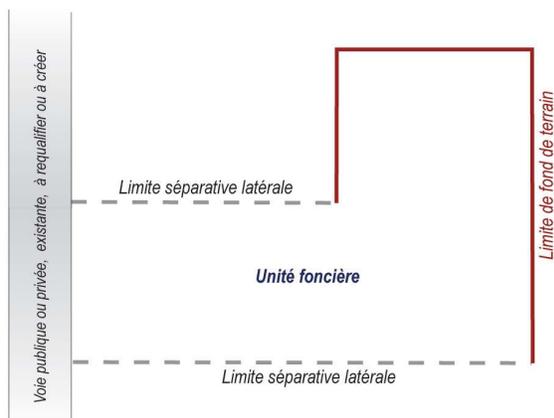
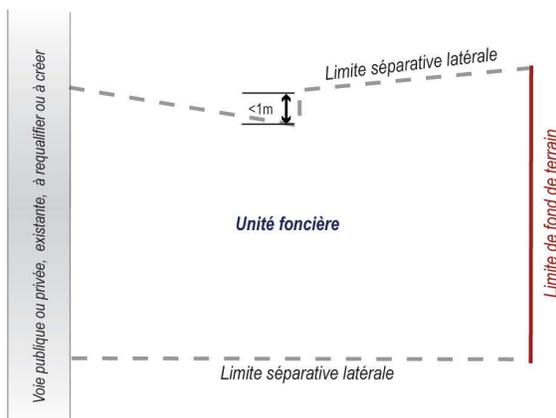
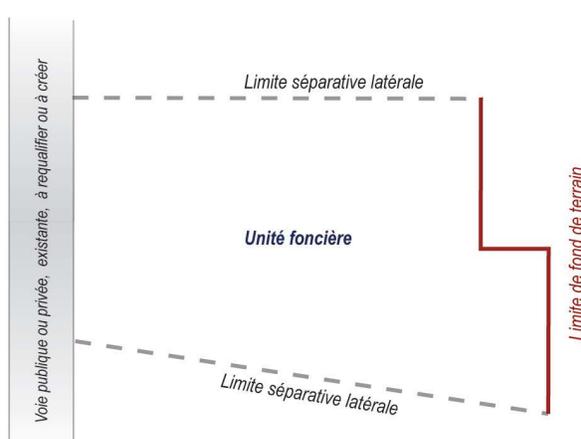
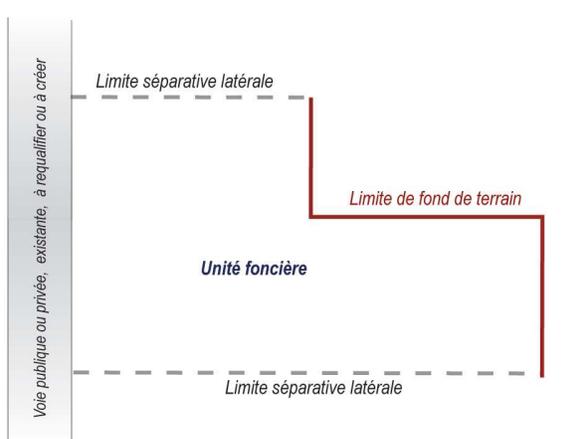
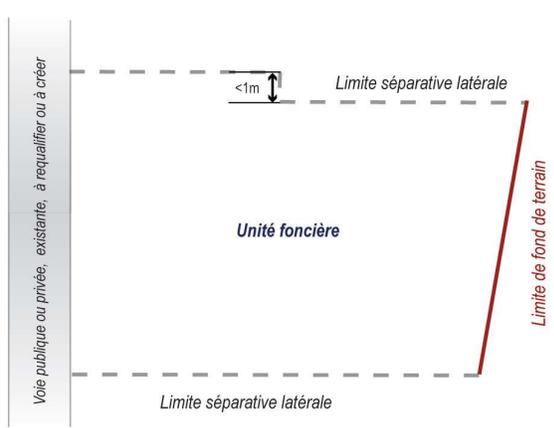
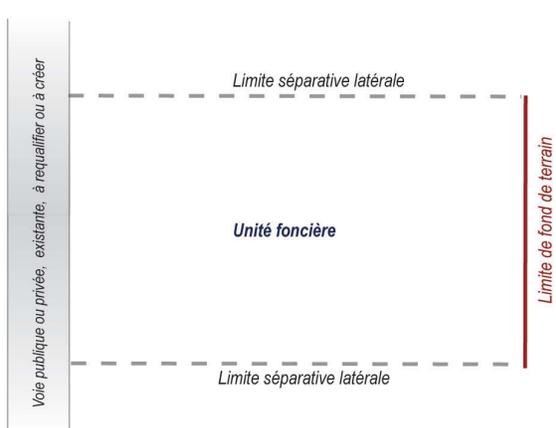
- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,
- les constructions annexes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit au domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent des limites de fond de terrain. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.

L'implantation des constructions principales est libre.



## ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 10 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique** : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements : des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

## SECTION III

## PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE A

## Zone agricole

### Sous-secteur Ap, secteur de prairies à préserver

## SECTION I

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

#### Sont également interdites :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous réserve du respect des conditions particulières de l'article A 2 ;
- le changement « d'affectation » d'une annexe n'ayant pas fait l'objet d'une identification au document graphique du PLU comme admis à changer de destination, notamment lorsque ce changement a pour objet la création d'un logement.

Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.

#### Rappel

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- Au titre de la protection des continuités écologiques, dans les bandes tampons de 15 m figurant au document graphique ; seules seront autorisées les installations de moins de 5 m<sup>2</sup>.
- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) 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 agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,

b) 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 :

- sous réserve d'être implantées, si la situation le permet, au sein d'un bâtiment existant ou en continuité de ce dernier,
- dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

c) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

d) l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole) dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> une surface plancher totale de (existant + extension).

En tout état de cause, l'extension et surélévation des constructions existante est autorisée à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

e) Les annexes :

- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> et les piscines doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- Le nombre d'annexes sera limité à 3 annexes non continues au bâtiment principal,
- L'emprise des piscines sera limitée à un bassin de 50m<sup>2</sup>.

f) Le changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques du règlement, dès lors :

- qu'il vise la réalisation d'un seul logement, d'hébergements touristiques (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) ou de constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel il est implanté
- qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'il ne conduise pas la commune à réaliser des réseaux nouveaux ou à renforcer les réseaux existants pour desservir les constructions (desserte en électricité, eau potable, défenses incendie, etc.).

g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)

h) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2,00 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.

**En secteur Ap**, l'extension des constructions et installations agricoles régulièrement édifiées est autorisée dans la limite de 40% de la surface de plancher du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou du paysage naturel environnant.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

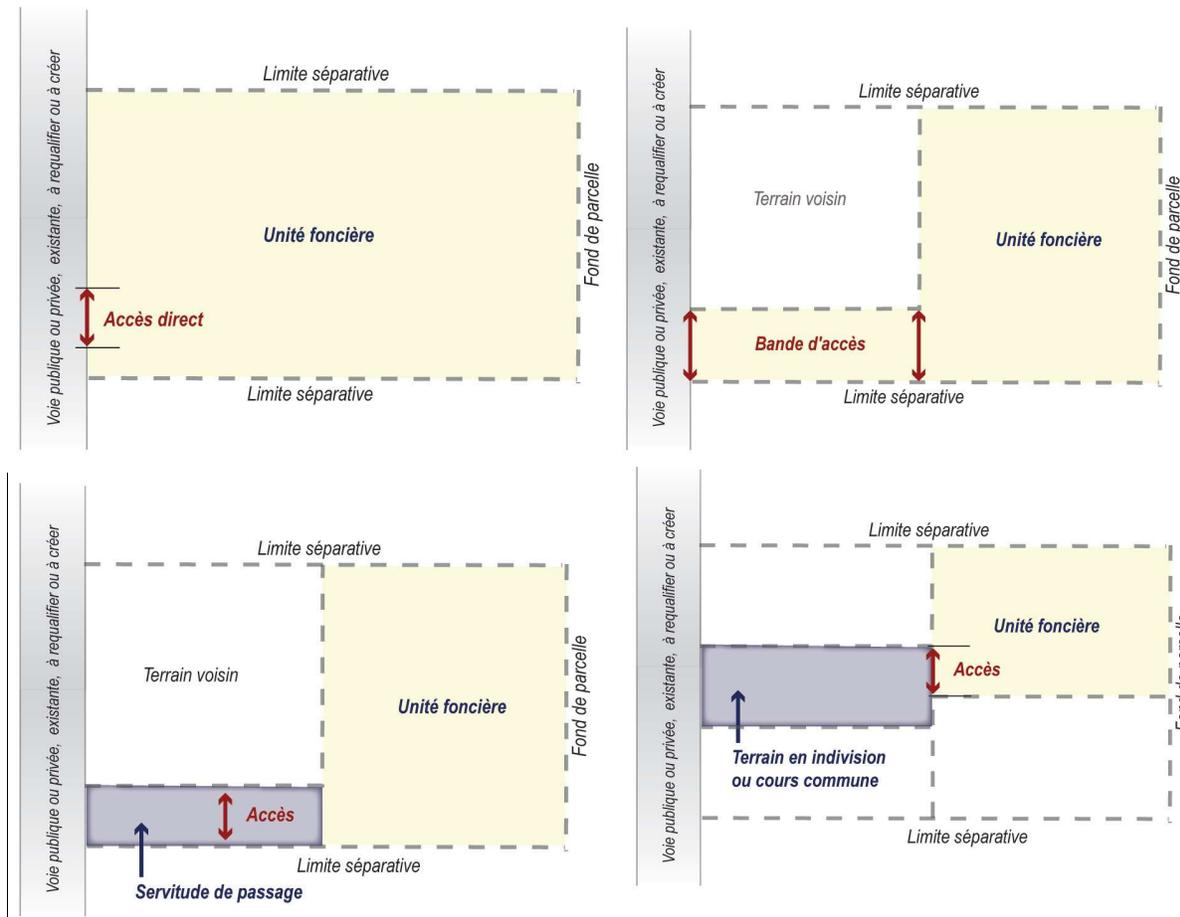
Toute occupation ou utilisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de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

## 1. ACCES

### Définition des accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



### Les voies d'accès

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une voie d'accès peut être mutualisée.

La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès à créer (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) dont la largeur est inférieure à 8,00 mètres ne peut excéder 30,00 mètres.

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article, et notamment les règles de gabarit fixées au 2. Voirie.

### Les accès sur les voies et pistes cyclables départementales

Les nouveaux accès hors agglomération sur les RD3, RD1010, RD108 et RD108E3 sont interdits. Les nouveaux accès hors agglomération sur les autres routes départementales peuvent être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Les nouveaux accès sur la RD802 - piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, et cela même en agglomération.

## 2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.

Sa chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

**Largeur utilisable** : 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum, bandes réservées au stationnement exclues.

**Force portante** : calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).

**Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.

**Rayon intérieur minimum de braquage** : 11 mètres.

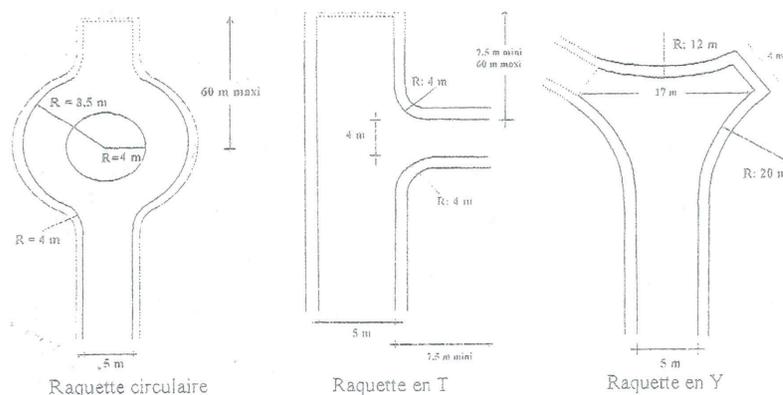
**Sur largeur** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50,00 mètres (S et R exprimés en mètres)

**Hauteur libre de passage** : 3,50 mètres

**Pente** : inférieure à 15 %

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60,00 mètres des constructions.

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60,00 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5,00 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



## ARTICLE A 4 – RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public. En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage pour une alimentation unifamiliale pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et/ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction ou installation supposant la consommation d'énergie électrique doit être raccordée au réseau public.

### 4. RESEAUX DIVERS

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

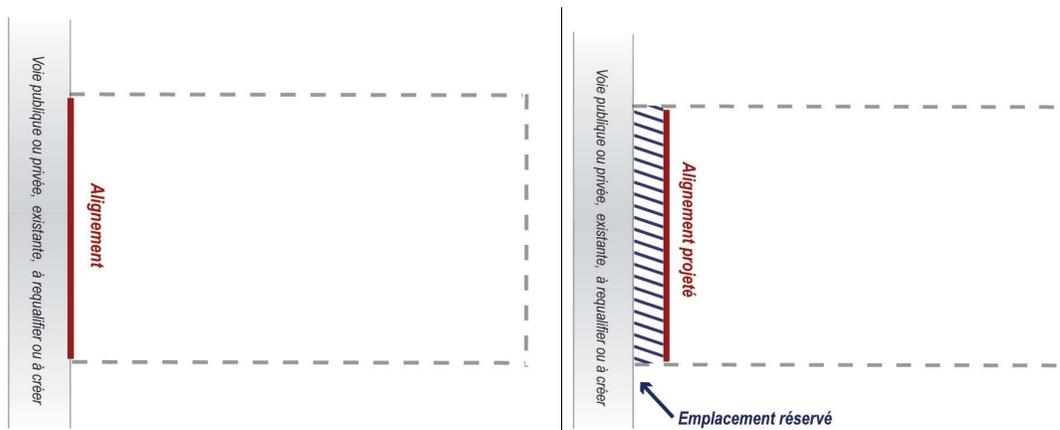
## ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'**emprise publique** est un espace appartenant au domaine public.

L'**emprise privée d'usage collectif** est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'**alignement** correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.

En cas d'**implantation en recul**, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.



Les constructions doivent être implantées avec un recul, compté depuis l'axe de la voie publique, d'au moins :

- 100,00 mètres pour l'autoroute A63
- 75,00 mètres pour la RD3 et la RD1010,
- 25,00 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions, pour les RD108 et RD108E3,

- 20,00 mètres pour les autres routes départementales.

**Conformément à l'article L111-7 du code de l'urbanisme, cette réglementation ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole**

Le long des voies communales, ce recul est d'au moins 15,00 mètres, calculé à partir du bord de la voie publique.

Par ailleurs, le long de la piste cyclable Mios-Bazas (RD802), les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de l'axe de la voie de :

- 10,00 mètres pour les habitations,
- 8 mètres pour les autres constructions.

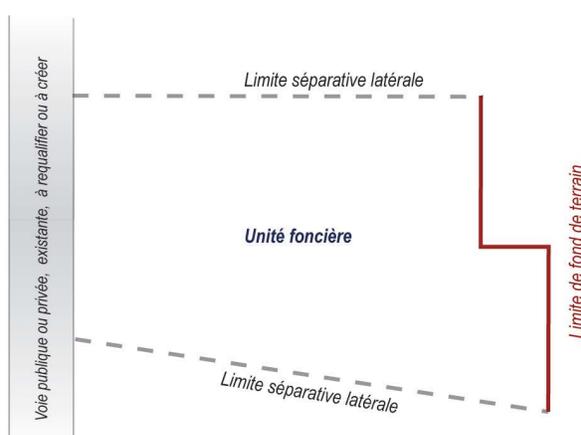
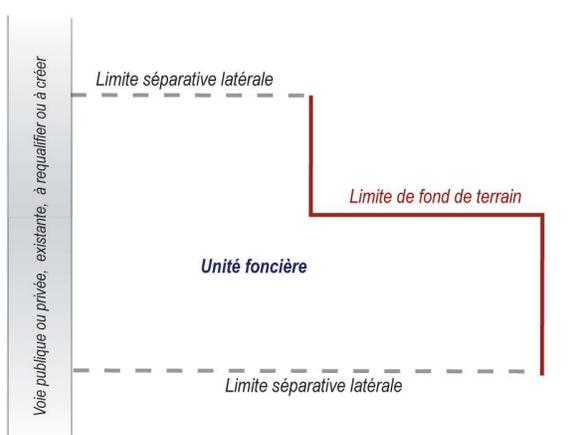
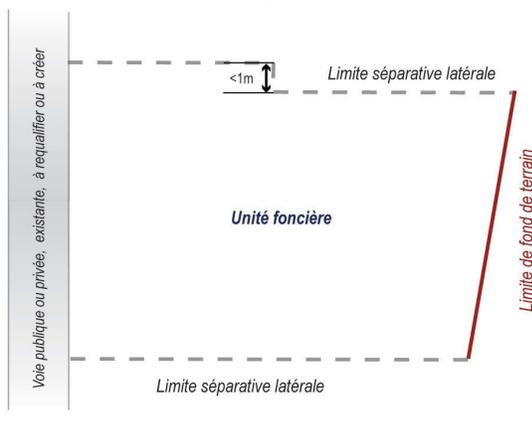
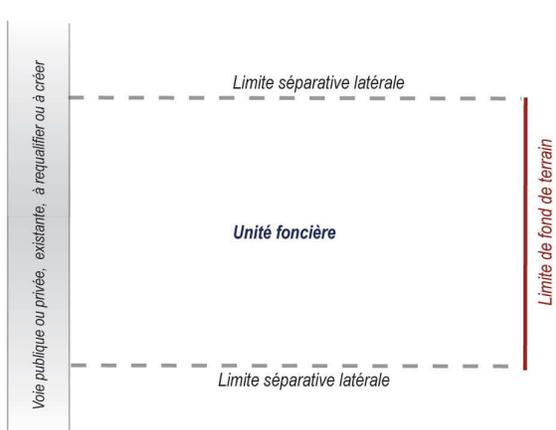
Une implantation différente peut être admise pour :

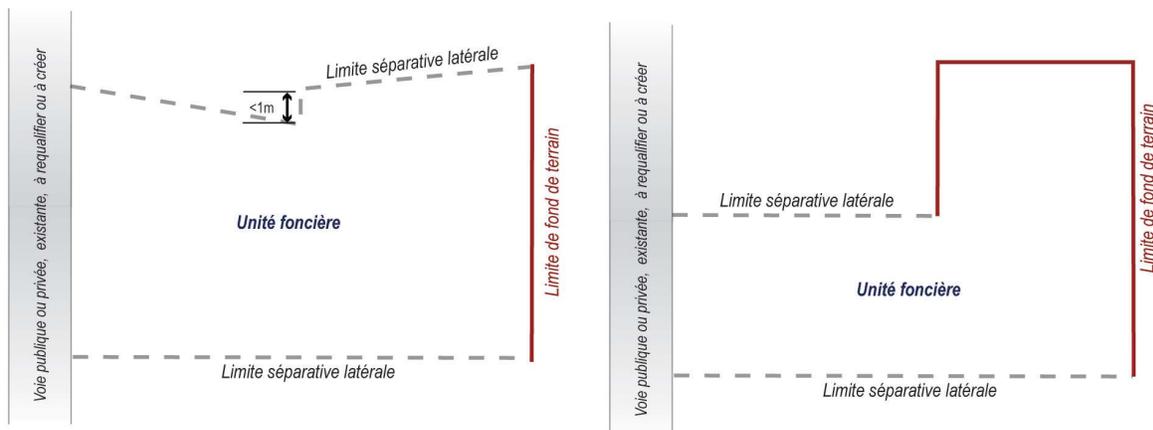
- l'extension ou la rénovation dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,
- les constructions annexes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit au domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent des limites de fond de terrain. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.





Les constructions principales doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) d'au moins 5,00 mètres de toutes les limites séparatives.

### Règles alternatives

Une implantation différente peut être admise pour :

- l'extension ou la rénovation de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,
- les constructions annexes hors piscines et bassins,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

Une distance inférieure peut être admise :

- entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Dispositions particulières

Au sein des zones de déplacement figurant au document graphique en zone A et N, entre deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 100 mètres. Une distance inférieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'extension des constructions destinées à l'habitation inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE A 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction, comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au commerce est limitée à 15 % de la superficie de l'unité foncière du projet.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions de l'article A 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faitage, sommet de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

Le seuil des constructions à usage d'habitation devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche.

### **a) Constructions destinées à l'habitation**

La hauteur des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au commerce est limitée à 8 mètres au faitage et 6,00 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère. La hauteur des annexes d'habitations séparées des constructions principales est limitée à 4,70 mètres au faitage et 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

### **c) Autres constructions**

La hauteur des constructions nécessaires à l'activité agricole et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou **en garluche** seront conservés ; un bardage bois **local** pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

### **a) Bâtiments nécessaires à l'activité agricole**

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

L'aspect des revêtements extérieurs doit être traité dans des tons soutenus s'harmonisant au mieux avec l'environnement végétal existant. Le nombre de couleurs apparentes sera limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Le blanc ainsi que les couleurs trop claires seront exclus en grande surface.

## b) Bâtiments destinés à l'habitation

### Toitures

La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.

La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :

- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli
- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.

D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :

- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),
- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),
- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment
- pour les vérandas.

Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.

### Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.

Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.

Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisées.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



*RAL 9002 Blanc gris*



*RAL 1015 Ivoire clair*



*RAL 7032 Gris silex*



*RAL 1014 Ivoire*



*RAL 1001 Beige*



*RAL 1013 Blanc Perle*

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

### Menuiserie

Les volets seront de préférence en bois.

## Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en grillage (maille carrée sur ossature métallique) et d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. La clôture sur voie doit être doublée par une haie végétale (feuillage persistant) ou par un espace vert faisant écran.

### A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.

L'édification d'une clôture au sein d'un arial ou au sein d'un secteur faisant l'objet d'une identification en éléments du patrimoine et du paysage n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires celles-ci devront être intégrées de manière à constituer un espace clos autour d'une fonction (habitation, garage, abris de jardin ou d'animaux de loisirs, etc.). Il sera préféré la création de clôture par haies vives d'essences locales, éventuellement doublée, côté intérieur, d'un grillage. Ce dispositif peut être complété par des masses végétales judicieusement disposées afin d'assurer l'intimité et l'intégration paysagère de la clôture dans son environnement. Le grillage et grilles utilisés seront de couleur sombre, en lame de bois clair. Les murs bahuts, les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

## ARTICLE A 11 – STATIONNEMENT

En cas de projet de construction susceptible de générer des flux de déplacement, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE A 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les déblais et remblais doivent donc être limités au maximum. La topographie et le couvert arboré d'essences locales seront préservés ou compensés, et d'importantes surfaces en pleine terre maintenues. La compacité du bâti sera favorisée (éviter le mitage par les annexes, piscines isolées...) pour préserver le végétal.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés.

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 85% de l'unité foncière du projet et doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :

- **Arbres locaux** : chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aulne ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...
- **Arbustes et plantes locaux** : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...

En site inscrit du Val de l'Eyre, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.

Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.

Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés, les garluches, les granges traditionnelles et les airiaux sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage

**Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique et en dehors des espaces urbanisés** : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 50 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.

**Concernant la protection des espaces bâtis** : se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

Afin de mettre à distance le massif forestier pour limiter le risque incendie, une bande inconstructible de 7 mètres doit être mise en place entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt. Cette bande inconstructible doit comprendre une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés.

#### Dispositions particulières

Les dispositions de l'article A 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION III

# PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

## ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

## ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

# ZONE N

## Zone naturelle

**STECAL Nc, dédié à la valorisation du château de Salles**

**STECAL Nt, dédié à la création d'un site d'hébergement touristique**

**STECAL Nx, admettant le développement d'activités en lien avec la sylviculture**

**STECAL Ny, admettant l'évolution d'activités commerciales et artisanales**

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

**Sont également interdites** les occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous réserve du respect des conditions particulières de l'article N 2.

En zone NS, sont interdits :

- les affouillements et exhaussements de sols,
- l'extraction de matériaux,
- les travaux forestiers

Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.

#### **Rappel**

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- Au titre de la protection des continuités écologiques, dans les bandes tampons de 15 m figurant au document graphique ; seules seront autorisées les installations de moins de 5 m<sup>2</sup>.
- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

### Dans l'ensemble de la zone N

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- b) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c) l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole) dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> une surface plancher totale de (existant + extension).
- En tout état de cause, l'extension et surélévation des constructions existantes est autorisée à condition :
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- d) Les annexes :
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> et les piscines doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
  - Le nombre d'annexes sera limité à 3 annexes non continues au bâtiment principal,
  - L'emprise des piscines sera limitée à un bassin de 50m<sup>2</sup>.
- e) Le changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques du règlement, dès lors :
- qu'il vise la réalisation d'un seul logement, d'hébergements touristiques (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.) ou de constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
  - qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel il est implanté
  - qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - qu'il ne conduise pas la commune à réaliser des réseaux nouveaux ou à renforcer les réseaux existants pour desservir les constructions (desserte en électricité, eau potable, défenses incendie, etc.).
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)
- g) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2,00 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

### Dans le STECAL Nc

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- a) Le changement de destination des constructions existantes en direction du logement, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier, du commerce, des bureaux et des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- b) La construction d'annexes, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100,00 mètres de la construction principale de rattachement existante à la date d'approbation du PLU.
- c) L'extension et la rénovation des constructions existantes, sous réserve que soit respectées les caractéristiques architecturales et l'aspect extérieur des bâtiments, dans la limite de 30% des surfaces de plancher existantes à la date d'approbation du PLU.

### Dans le STECAL Nt

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et forestier du site.
- b) La création de piscines, sous réserve que soit préservée la qualité des milieux naturels et des paysages,
- c) les blocs sanitaires
- d) L'extension et la rénovation des constructions existantes, sous réserve que soit respectées les caractéristiques architecturales et l'aspect extérieur des bâtiments, dans la limite de 30% des surfaces de plancher existantes à la date d'approbation du PLU.

### Dans le STECAL Nx

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à la valorisation, à la transformation et à la vente des ressources forestières, agricoles et sylvicoles.

### Dans le STECAL Ny

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- a) La création, la réfection et l'extension des constructions existantes destinées, à l'entrepôt, bureau, à l'artisanat et au commerce de détail. Cette extension est limitée au maximum à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- b) Les annexes de constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100,00 mètres de la construction principale de rattachement.

## SECTION II

# CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

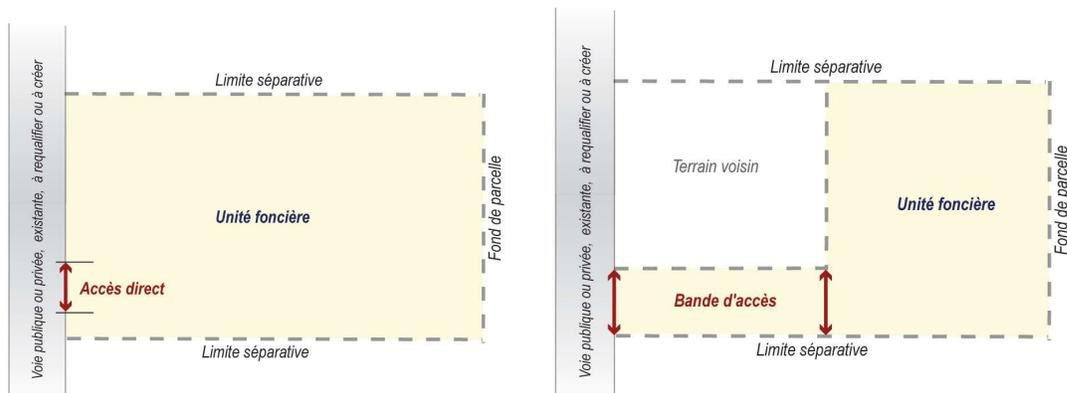
Toute occupation ou utilisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de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

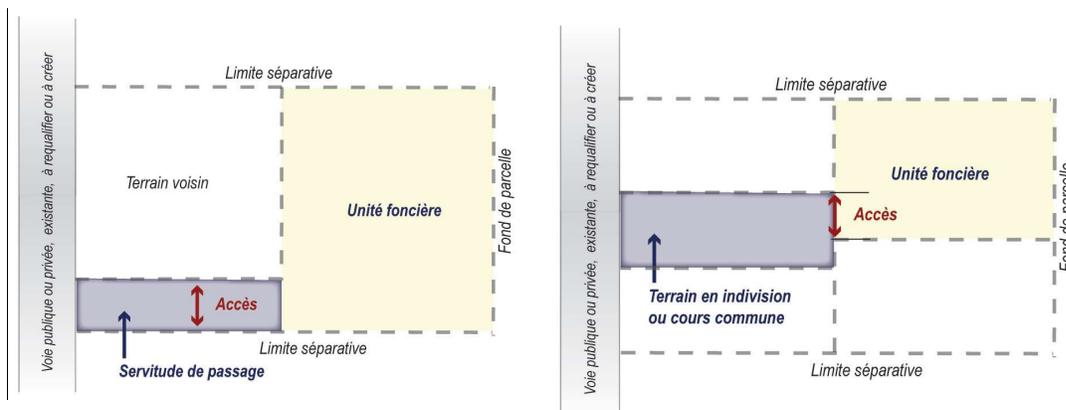
#### 1. ACCES

##### Définition des accès

L'**accès** correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.





### Les voies d'accès

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une voie d'accès peut être mutualisée.

La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès à créer (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) dont la largeur est inférieure à 8,00 mètres ne peut excéder 30,00 mètres.

Les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article, et notamment les règles de gabarit fixées au 2. *Voirie*.

### Les accès sur les voies et pistes cyclables départementales

Les nouveaux accès hors agglomération sur les RD3, RD1010, RD108 et RD108E3 sont interdits. Les nouveaux accès hors agglomération sur les autres routes départementales peuvent être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Qu'ils soient situés en ou hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits sur la RD802 - piste cyclable Mios-Bazas.

## 2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.

Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :

- 5,00 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements,
- 8,00 mètres dans le cas d'une voie desservant 3 logements ou plus

**En STECAL Nt**, les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de 5,00 mètres.

**Dans l'ensemble de la zone**, la chaussée doit répondre aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

**Largeur utilisable** : 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum, bandes réservées au stationnement exclues.

**Force portante** : calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).

**Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.

**Rayon intérieur minimum de braquage** : 11 mètres.

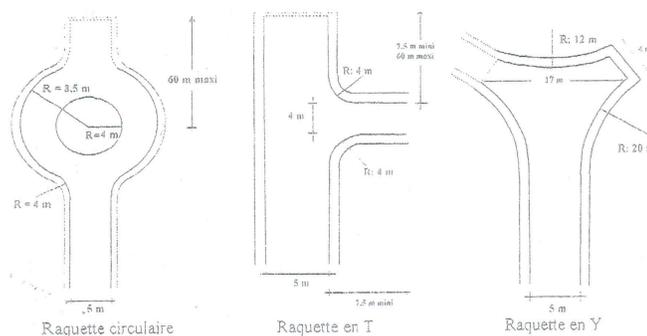
**Sur largeur** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50,00 mètres (S et R exprimés en mètres)

**Hauteur libre de passage** : 3,50 mètres

**Pente** : inférieure à 15 %

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60,00 mètres des constructions.

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60,00 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5,00 m



## ARTICLE N 4 – RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et/ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction ou installation supposant la consommation d'énergie électrique doit être raccordée au réseau public.

### 4. RESEAUX DIVERS

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

### 5. ORDURES MENAGERES

En STECAL, pour toute opération nouvelle de plus de 2 hébergements, une solution technique devra être actée avec l'institution compétente dans le cadre du dépôt des dossiers ADS.

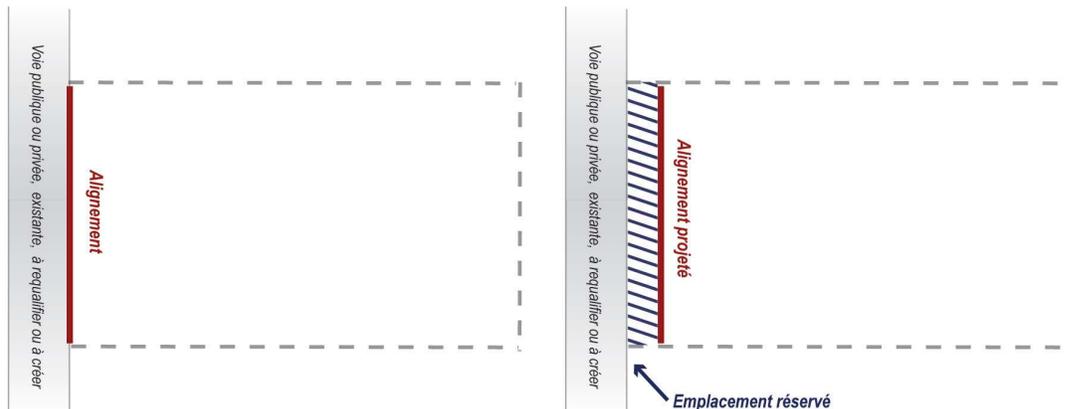
## ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'**emprise publique** est un espace appartenant au domaine public.

L'**emprise privée d'usage collectif** est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'**alignement** correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.

En cas d'**implantation en recul**, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.



Les constructions doivent être implantées avec un recul, compté depuis l'axe de la voie publique, d'au moins :

- 100,00 mètres pour l'autoroute A63
- 75,00 mètres pour la RD3 et la RD1010,
- 25,00 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions, pour les RD108 et RD108E3,
- 20,00 mètres pour les autres routes départementales.

Le long des voies communales, ce recul est d'au moins 15,00 mètres, calculé à partir du bord de la voie publique

Par ailleurs, le long de la piste cyclable Mios-Bazas (RD802), les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de l'axe de la voie de :

- 10,00 mètres pour les habitations,
- 8 mètres pour les autres constructions.

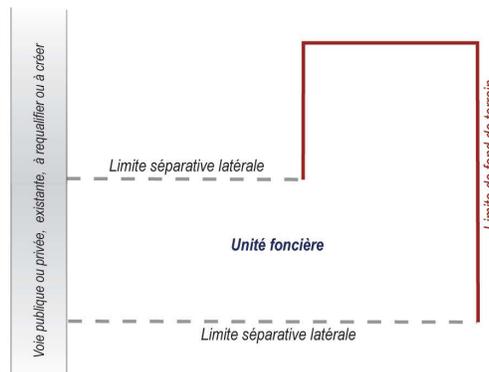
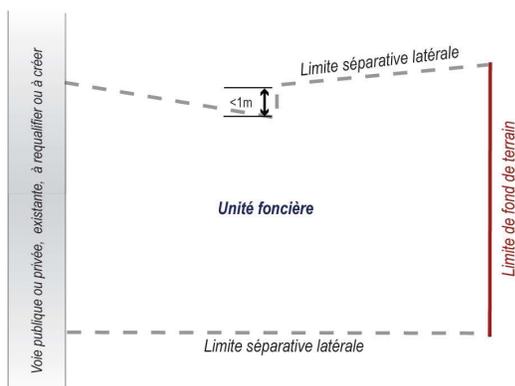
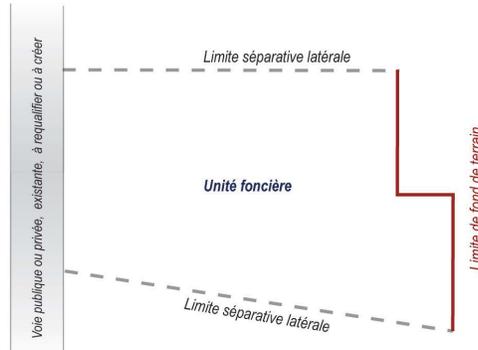
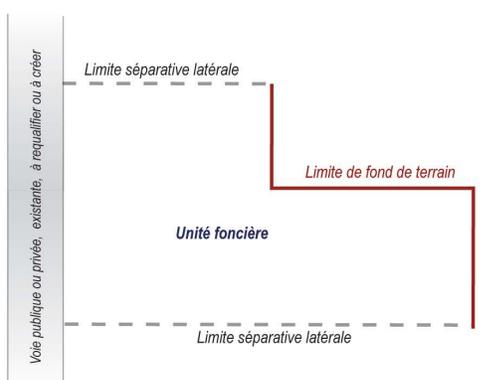
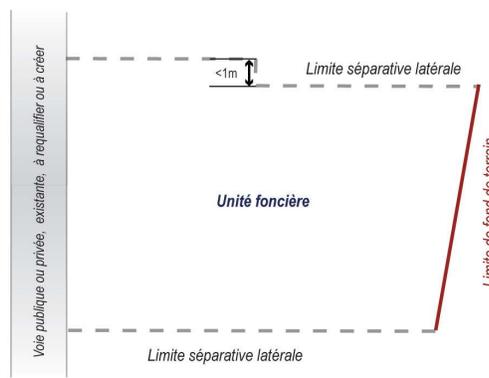
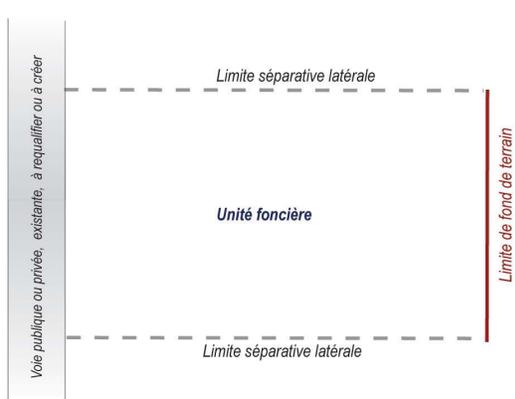
Une implantation différente peut être admise pour :

- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,
- les constructions annexes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit au domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent des limites de fond de terrain. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.



Les constructions principales doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) d'au moins 5,00 mètres de toutes les limites séparatives.

### Dispositions particulières

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

### Règles alternatives

Une implantation différente peut être admise pour :

- l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,
- les constructions annexes hors piscines et bassins,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

Une distance inférieure peut être admise :

- entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Dispositions particulières

Au sein des zones de déplacement figurant au document graphique en zone A et N, entre deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 100 mètres. Une distance inférieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'extension des constructions destinées à l'habitation inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE N 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Dans l'ensemble de la zone N, l'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation est limitée à 15 % de la superficie de l'unité foncière du projet.

Dans le STECAL Ny l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière du projet.

Dans le STECAL Nc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 7 % de la superficie de l'unité foncière du projet.

Au sein des STECAL Nt, et Nx, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la superficie de l'unité foncière du projet.

### Dispositions particulières

Les dispositions de l'article N 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faitage, sommet de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

Le seuil des constructions à usage d'habitation devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche.

### **a) Constructions destinées à l'habitation et au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**

La hauteur des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat et aux bureaux est limitée à 8 mètres au faitage et 6,00 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère. **Dans le STECAL Ny**, la hauteur des constructions destinées au commerce et à l'entrepôt est limitée à 12 mètres au faitage et 10,00 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

D'une manière générale ; en cas d'extension, une hauteur supérieure pourra être admise, sous réserve de demeurer inférieure ou égale à la hauteur des constructions existantes faisant l'objet de l'extension.

La hauteur des annexes d'habitations séparées des constructions principales est limitée à 4,70 mètres au faitage et 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

## b) Autres constructions

La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation forestière et agricole et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

## ARTICLE N 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou **en garluche** seront conservés ; un bardage bois **local** pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

## a) Bâtiments destinés à l'habitation

### Toitures

La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.

La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :

- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli
- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.

D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :

- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),
- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),
- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment
- pour les vérandas.

Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.

### Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.

Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.

Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisées.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



RAL 9002 Blanc gris



RAL 1015 Ivoire clair



RAL 7032 Gris silex



RAL 1014 Ivoire



RAL 1001 Beige



RAL 1013 Blanc Perle

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

### Menuiserie

Les volets seront de préférence en bois.

### Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en grillage (maille carrée sur ossature métallique) et d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. La clôture sur voie doit être doublée par une haie végétale (feuillage persistant) ou par un espace vert faisant écran.

En fonction de la localisation et du type de projet présenté, un aspect différent peut être admis ou imposé.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.

L'édification d'une clôture au sein d'un arial ou au sein d'un secteur faisant l'objet d'une identification en éléments du patrimoine et du paysage n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires celles-ci devront être intégrées de manière à constituer un espace clos autour d'une fonction (habitation, garage, abris de jardin ou d'animaux de loisirs, etc.). Il sera préféré la création de clôture par haies vives d'essences locales, éventuellement doublée, côté intérieur, d'un grillage. Ce dispositif peut être complété par des masses végétales judicieusement disposées afin d'assurer l'intimité et l'intégration paysagère de la clôture dans son environnement. Le grillage et grilles utilisés seront de couleur sombre, en lame de bois clair. Les murs bahuts, les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

### b) Autres bâtiments

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

L'aspect des revêtements extérieurs doit être traité dans des tons soutenus s'harmonisant au mieux avec l'environnement végétal existant. Le nombre de couleurs apparentes sera limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Le blanc ainsi que les couleurs trop claires seront exclus en grande surface.

## ARTICLE N 11 – STATIONNEMENT

En cas de projet de construction susceptible de générer des flux de déplacement, Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE N 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les déblais et remblais doivent donc être limités au maximum. La topographie et le couvert arboré d'essences locales seront préservés ou compensés, et d'importantes surfaces en pleine terre maintenues. La compacité du bâti sera favorisée (éviter le mitage par les annexes, piscines isolées...) pour préserver le végétal.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés.

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 80% de l'unité foncière du projet et doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :

- **Arbres locaux** : chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aulne ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...
- **Arbustes et plantes locaux** : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...

En site inscrit du Val de l'Eyre, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.

Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.

Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés, les garluches, les granges traditionnelles et les airiaux sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.

A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple : carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage

**Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique et en dehors des espaces urbanisés** : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 50 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.

**Concernant la protection des espaces bâtis** : se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

Afin de mettre à distance le massif forestier pour limiter le risque incendie, une bande inconstructible de 7mètres doit être mise en place entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt. Cette

bande inconstructible doit comprendre une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés.

#### **Dispositions particulières**

Les dispositions de l'article N 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION III**

# **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

### **ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

# LEXIQUE

## 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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## AIRIAL

L'airial constitue un élément patrimonial identitaire d'une grande partie des landes. Il est lié à un mode ancien d'économie agropastorale. Il se compose d'un terrain relativement plat formant une clairière au cœur du massif forestier. Traditionnellement, les parcelles ne sont pas matérialisées par une clôture. L'airial se compose de constructions donc le nombre varie. On y retrouve généralement une habitation principale qui constitue la construction principale, entourée de dépendances spécialisées (grange traditionnelle, bergerie, poulailler, bordes, puits, four, etc.).

## BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne 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 si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction. Il est généralement de dimension supérieure aux dépendances et annexes. Cependant, pour des raisons techniques, les annexes à usage agricole peuvent être de grand gabarit et avoir des hauteurs supérieures à celles du volume principal.

## DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies ci-dessous.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

## Liste destinations et sous-destinations

### 1° Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

### 2° Habitation

- Logement
- Hébergement

### 3° Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

### 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

### 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

## 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.

## ESPACES URBANISE

L'espace urbanisé s'apprécie en fonction d'une réalité physique du terrain qui s'affranchit des limites administratives des communes. Les critères retenus pour déterminer si un projet est situé dans l'espace urbanisé sont :

- L'organisation spatiale du bâti existant : il s'agit par-là de prendre en compte l'organisation du bâti/de la forme urbaine. Ainsi par exemple une parcelle située au-delà d'un élément paysager formant une frontière aisément perceptible avec le bourg ne peut être regardée comme faisant partie de l'espace urbanisé.
- Le nombre d'habitations existantes / présence d'habitations voisines :
  - o pour les communes « éclatées » (communes pour lesquelles on ne peut identifier aucun noyau d'habitat) on pourra considérer comme faisant partie de la partie urbanisée tout projet situé à proximité d'au moins trois habitations existantes. A partir de 3 habitations existantes, proches l'une de l'autre, un projet situé à proximité immédiate de ces dernières peut être considéré comme faisant partie de la partie urbanisée.
  - o Pour les autres communes, le nombre d'habitations existantes nécessaires pour considérer le secteur comme faisant partie de la partie urbanisée est celui nécessaire pour définir un hameau (définition du hameau : ensemble de quelques maisons (plus de deux), un petit centre urbain plus réduit qu'un village, agglomération de quelques maisons rurales le long d'une route).
  - o Ce critère doit être combiné avec celui de la « desserte par les réseaux ».
- La distance du projet par rapport au bourg et au hameau :
  - o Le projet devra s'insérer dans le hameau ou se situer à proximité immédiate sans pour autant être nécessairement contigu à une parcelle bâtie (s'il l'est c'est mieux).
  - o Critère à combiner avec « présence d'habitations voisines » et « desserte par les réseaux »

Si un doute devait subsister, l'examen du dossier pourra être complété par les critères suivants :

- La desserte par les réseaux (voirie, eau, assainissement et électricité) ;
- La protection de l'activité agricole ;
- La taille du parcellaire ;
- L'insertion dans le paysage (relief, vues, caractère des villages,...).

## **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **ESPACE VERT COLLECTIF**

Espace d'agrément végétalisé, aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble et dont l'accès est garanti dans les mêmes conditions que l'ensemble des voies, espaces ou équipements communs de l'opération. Peuvent être intégrés tous espaces végétalisés, notamment ceux compris dans l'emprise des voies créées (places visiteurs végétalisées, noues, bandes végétales, ...).

## **ESPACE PLEINE TERRE**

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passages ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes ;
- les clôtures.

## **FAÇADE**

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.

## **GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## **GRANGE TRADITIONNELLE**

Dépendance d'une construction principale, pouvant avoir une destination agricole, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Volume simple, plan carré ou rectangulaire,
- Toiture enveloppante, tuile creuse canal à 2 pans,
- Matériaux employés : pans de bois remplis de torchis ou pierraille enduite à la chaux, pierre et moellons enduits en rez-de-chaussée pour les granges RDC+1; à l'étage bois et torchis à la chaux

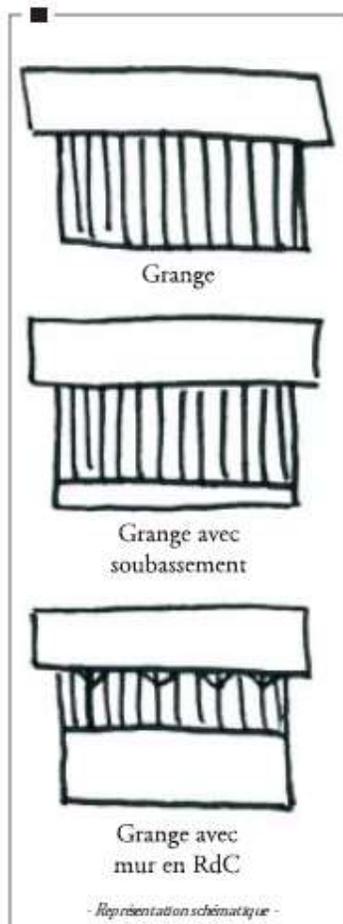


Schéma issu du Livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages, réalisé en 2005 par le Parc naturel régional et le Pays des Landes de Gascogne

## **HAUTEUR**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, 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.

## **LIMITES SEPARATIVES**

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 de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## **LOCAL ACCESSOIRE**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.