

# COMMUNE DE MIOS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°6

**Pièce n°4 : Règlement**

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....

• Le Maire,

• Bureau d'études : CREHAM  
202 rue d'Ornano – 33.000 BORDEAUX  
Tél 05.56.44.00.25 – [contact@creham.com](mailto:contact@creham.com)

## Pages

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE 2 : ZONES URBAINES</b>	<b>10</b>
Chapitre I – Dispositions applicables en U1, U2, U3, U4	11
Chapitre II – Dispositions applicables en UY	22
<b>TITRE 3 : ZONES À URBANISER</b>	<b>30</b>
Chapitre III – Dispositions applicables en AU1	31
Chapitre IV – Dispositions applicables en AUY1m	42
Chapitre V – Dispositions applicables en AUY1-ZAC	50
Chapitre VI – Dispositions applicables en AU2	57
Chapitre VII – Dispositions applicables en AUY2	59
<b>TITRE 4 : ZONE AGRICOLE</b>	<b>61</b>
Chapitre VIII - Dispositions applicables en A	62
<b>TITRE 5 : ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>70</b>
Chapitre IX – Dispositions applicables en Np, Nc et N (dont Nd, Nf et Ng)	71
Chapitre X – Dispositions applicables en Na	81
Chapitre XI – Dispositions applicables en Ne et NL, NLbl	89
<b>TITRE 6 : FICHES REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b>	<b>99</b>

Envoyé en préfecture le 22/01/2015

Reçu en préfecture le 22/01/2015

Affiché le



## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants, et aux articles R.123.4 à R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT**

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

## **ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÈGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL**

1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

A la date d'approbation du PLU, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

### ▪ **Article R.111-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### ▪ **Article R.111-4**

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

### ▪ **Article R.111-15**

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

### ▪ **Article R.111-21**

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

2 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

➤ **L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer** aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.

➤ **L'article L.111-4** stipulant que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne

peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".

- **Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique** affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
- **Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.)** notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
- dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à **l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral** et ses décrets d'application.
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à **l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles**, boisés ou non.

### **ARTICLE 3 – LOTISSEMENTS DONT LES RÈGLES D'URBANISME ONT ÉTÉ MAINTENU EN APPLICATION DU DEUXIÈME ALINÉA DE L'ARTICLE L.442-9 DU CODE DE L'URBANISME**

Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements continuent à s'appliquer :

- soit que le règlement de lotissement date de moins de 10 ans,
- soit que le règlement de lotissement date de plus de 10 ans et qu'il a fait l'objet d'un maintien, en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

#### **➤ Zones urbaines**

*Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

- **Zone U1** : zone urbaine centrale, centre bourg historique de Mios, desservie par l'assainissement collectif  
dont le secteur **U1d** : secteur urbain de plus forte densité
- **Zone U2** : zone des quartiers d'extension urbaine du centre bourg et du bourg de Lacanau de Mios, principalement d'habitat de type pavillonnaire et desservie par le réseau d'assainissement collectif.
- **Zone U3** : zone urbaine de faible ou moyenne densité, principalement d'habitat, qui s'est développée dans la continuité des deux bourgs le long des principaux axes de communication. Cette zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif.  
dont le secteur **U3a** : secteur urbain de faible ou moyenne densité hors du périmètre d'assainissement collectif.

- **Zone U4** : zone de hameaux correspondant à des secteurs déjà urbanisés dans le milieu naturel forestier et organisés autour d'un bâti ancien. Ces secteurs sont hors du périmètre d'assainissement collectif.
- **Zone UY** : zone destinée à l'implantation d'activités économiques : industrielles, artisanales, de services ou commerciales

#### ➤ Zones à urbaniser

---

*Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

- **Zone AU1** : zone ouverte à l'urbanisation et destinée principalement au développement de l'habitat ainsi que des équipements et activités compatibles avec celui-ci.  
dont le secteur **AU1p** correspondent à des conditions d'urbanisation progressive,  
dont les secteurs **AU1g** et **AU1g2** correspondent à des conditions d'urbanisation globale sous forme d'une opération d'ensemble ou d'une succession d'opérations.
- **Zone AUY1** : zone ouverte à l'urbanisation et destinée au développement des activités économiques.  
dont les secteurs **AUY1m** : secteurs ouverts à l'urbanisation (zone artisanale de Masquet notamment)  
dont les secteurs **AUY1 ZAC** : ZAC Mios 2000 à Testarouch, secteurs ouverts à l'urbanisation destinés à l'accueil d'activités économiques secondaires, tertiaires, commerciales ou artisanales.
- **Zone AUY2** : ZAC Mios 2000 à Testarouch, secteurs non ouverts à l'urbanisation.
- **Zone AU2** : zone non ouverte à l'urbanisation, dont les terrains constitue une réserve pour un développement ultérieur.  
dont le secteur **AU2g** : terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure devant faire l'objet d'un aménagement global sous forme d'opérations d'ensemble et à destination principale d'habitat et d'activités liées à un quartier d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par les modifications résultant de la révision du Schéma Directeur prévue.

#### ➤ Zone agricole

---

*Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.*

- **Zone A** : zone de protection des activités agricoles et des terres d'intérêt agronomique

#### ➤ Zones naturelles

---

*Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

- **Zone N** : zone comprenant les vastes espaces forestiers de la commune (Landes de Gascogne).
  - dont le secteur **Np** : espaces de protection forte de la vallée de l'Eyre et des principaux vallons.
  - dont le secteur **Nc** : secteur réservé aux constructions et installations liées aux carrières.

- dont le secteur Nd : secteur de la déchetterie à La Cassadote celui-ci comprenant également le site de l'ancienne décharge.
- dont le secteur Nf : secteurs naturels d'exploitation forestière nécessitant un habitat et des installations spécifiques.
- dont le secteur Ne : concerne le site de la gendarmerie.
- dont le secteur Ng : secteur naturel concerné par le projet d'extension est du bourg, conditionné par la révision du Schéma Directeur.
- dont le secteur NL : concerne les équipements de loisirs et tourisme, terrains de camping et de caravaning.
- dont le secteur NLb| : concerne le site du projet de base de loisirs au lieu-dit Craste de l'Abeilley.
- dont le secteur Na : secteurs naturels d'habitat traditionnel existant à préserver correspondant aux airiaux.

2. Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme.

3. Sur le plan de zonage figurent également les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général ou pour la réalisation de logements (article L123.2 du Code de l'Urbanisme).

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés dans le dossier de PLU.

**ARTICLE 5 – PRÉCISIONS CONCERNANT LES RÈGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisées : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

**ARTICLE 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME : RECLUS EN BORDURE DES VOIES AUTOROUTIÈRES, DE CONTOURNEMENT ET DES VOIES CLASSÉES À GRANDE CIRCULATION**

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit que, en dehors des espaces urbanisés de la commune (pris en compte à partir de la réalité physique des terrains considérés et du contexte dans lequel ils s'inscrivent, et non en fonction des limites de l'agglomération ou du zonage du PLU), les constructions ou installations nouvelles sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de leurs bretelles et des voies de contournement,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes.

De plus, ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysés et encadrés dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et du patrimoine.

Sur la commune de Mios, les modalités d'application de l'article L.111-1-4 sont les suivantes :

▪ **Définition des espaces urbanisés et des espaces non urbanisés situés en bordure des axes concernés par l'article L-111.1.4 :**

Voie autoroutière : A 63 et A 660

Voie classée à grande circulation : RD 3

▪ **Détermination des reculs des constructions et installations s'appliquant dans les espaces définis comme non urbanisés (compris dans les secteurs hors zones agglomérées du bourg et des hameaux ).**

- depuis l'axe de l'A660 et A63 et de leurs bretelles : maintien du recul de 100 mètres minimum
- depuis l'axe de la RD 3 : maintien du recul de 75 mètres minimum

**Dans les espaces définis comme déjà urbanisés**, c'est-à-dire au sein de la zone urbaine agglomérée et des hameaux agglomérés présentant des continuités bâties d'habitat ou d'activités positionnées notamment le long de la RD 3 et de la RD 216, les reculs minimum qui s'appliquent en bordure de ces axes routiers sont ceux indiqués dans le corps de règlement de chaque zone

## **ARTICLE 7 - ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 (modifiée le 22 septembre 2000) poursuit trois objectifs majeurs que la commune doit s'assurer de garantir :

- instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées),
- renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat,
- instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

Les bandes de bruit sont définies par les arrêtés préfectoraux relatifs aux classements des voies bruyantes. En application de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2003, l'A63 et l'A660 sont classées en tant que voies bruyantes (catégorie 1). Des bandes de bruit de 300 mètres sont définies de part et d'autre de ces routes, comptées à partir du bord extérieur de la chaussée.

La RD 3 est également classée comme voie bruyante. Une bande de bruit de 75 m est définie de part et d'autre de la voie.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant sur le plan de zonage du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en oeuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

La commune de Mios est également concernée par les zones de bruit des transports ferroviaires: la voie ferrée Bordeaux - Irun (tronçon Bordeaux – Dax) est classée voie bruyante de catégorie 2 par l'arrêté préfectoral du 15 juin 1979. Une bande de bruit de 100 m est définie de part et d'autre de la voie ferrée.

## **ARTICLE 8 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE**

### ➤ Naturel :

**Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 5° de l'article L 123-1-5 II du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

**Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation** dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, **conformément à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme,**

### ➤ La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003):

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

De part le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : " le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

**ARTICLE 9 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES  
CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX  
DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible ou s'il est susceptible de nuire à la sécurité des installations ou des usagers, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14 des zones de règlement concernées.

**ARTICLE 10 – TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS**

- Les travaux, installations et aménagements désignés aux articles R.421-19 R.421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis soit à déclaration préalable soit à permis d'aménager, selon leur nature et leur importance.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 11 - DÉFENSE INCENDIE**

➤ **Réglementations applicables**

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont fixés par la circulaire du 10 décembre 1951 émanant du Ministère de l'Intérieur.

**Défense incendie :**

L'implantation des poteaux d'incendie doit répondre aux exigences de la norme NF.S 62.200.

Ces textes précisent entre autre que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de 3 m, bandes réservées au stationnement exclues, et offrant une force portante de 130 kilo-newton. Ces points d'eau doivent permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 120m<sup>3</sup> en 2 heures.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit sur un ou plusieurs poteaux d'incendie de 100 mm de :

- 60 m<sup>3</sup>/h pour les zones à urbaniser ou agricoles,
- 120 m<sup>3</sup>/h pour les zones artisanales,
- 120 à 240 m<sup>3</sup>/h pour les zones industrielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peuvent être assurés par des réserves d'eau aménagées.

Dans les zones à urbaniser, aujourd'hui dépourvues de défense incendie, l'implantation et l'aménagement des points d'eau devront être établis en concertation avec le chef du centre de secours de Biganos.

### **Accès aux sapeurs pompiers :**

Pour faciliter l'intervention des secours, les voies publiques ou privées devront être aménagées conformément aux textes relatifs aux "voies utilisables par les engins de services de secours et de lutte contre l'incendie" (voies engins et voies échelles). Les caractéristiques sont énoncées dans la fiche annexée au règlement.

Les voies en cul de sac de plus de 60m devront permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois, pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

Les voies sous porche ou pont devront permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3m en largeur et 3,5m en hauteur.

Lorsque que l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage des engins de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs pompiers.

### **➤ Prévention des feux de forêt**

La Commune de Mios, en raison de sa surface boisée et du nombre de départs de feux de surface enregistrés, est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée au risque feu de forêt.

Il y aura lieu d'y favoriser, en concertations avec les sapeurs pompiers et les associations syndicales de DFCI, les mesures de prévention suivantes :

- création d'accès de secours entre la forêt et les constructions,
- création de "zones tampon" permettant, aux secours de lutte, la mise en place de dispositifs de lutte suffisamment en amont des constructions,
- interdiction du mitage isolé au milieu du massif forestier.

La commune étant classée comme forestière, les règles de débroussaillage imposées par la loi 92.613 du 6 juillet 1992 – article 5 – devront être respectées.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé doivent être effectués par le propriétaire des constructions, terrains et installations ou son ayant droit ou la locataire non saisonnier.

L'obligation de débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- sur les zones situées à moins de 200 m de terrains en nature de bois, forêts, landes, plantations ou reboisements,
- dans un rayon de 50 m minimum autour des constructions. Cette obligation peut être portée à 100m par décision motivée du maire ou prescription dans un Plan de Prévention des Risques contre les incendies de Forêt (PPRIF),
- dans une largeur de 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès à l'habitation.

De plus, en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 1989 – article 10 – un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées devra être imposé tous les 500 m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul-de-sac ou de tout lotissement "en raquette".

Par ailleurs, les propriétaires ou leurs ayant droit qui réaliseront des travaux d'assainissement importants, tels que l'ouverture de fossés profonds et de grandes longueurs, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont

tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants, tels que gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

## **ARTICLE 12 - ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

**Tout projet d'aménagement ne doit pas faire obstacle ou aggraver l'écoulement des eaux de ruissellement pluvial.** Tout projet doit être soumis soit à déclaration, soit à autorisation au titre de l'article L 214.3 du Code de l'Environnement.

En règle générale, les eaux pluviales doivent être conservées et infiltrées sur l'entité foncière. Les eaux pluviales peuvent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Vers le domaine public ou ses réseaux, ces rejets doivent être autorisés par la collectivité propriétaire qui peut exiger des conditions de déversement.

L'incidence après aménagement ne doit pas aggraver le quantitatif ou le qualitatif avant aménagement. En règle générale, le débit de pointe Q10 (correspondant à une pluie de fréquence décennale) ne doit pas être augmenté après aménagement; à cette fin, pour réguler ces apports les dispositifs en techniques alternatives devront être privilégiés (chaussée réservoirs, tranchées d'infiltration...). L'ensemble de ces dispositifs nécessaires à une bonne régulation et qualité des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire. **Aucun aménagement ne doit entraver l'entretien des crastes et/ou des fossés par les propriétaires riverains.**

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Il en est de même pour tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules.

## **ARTICLE 13 – ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

**Les adaptations mineures** dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## TITRE 2 : ZONES URBAINES

---

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5.

Elles se déclinent en zones:

- **U1, U2, U3 et U4**, pour les zones urbaines à vocation principale d'habitat,
- **UY**, pour les zones urbaines à vocation principale d'activités.

Ces zones correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Chapitre I – Dispositions applicables en U1, U2, U3, U4

---

### Caractère de la zone

Les zones U1, U2, U3 et U4 sont des zones urbaines à dominante d'habitat et à caractère multifonctionnel.

**La zone U1** correspond à l'urbanisation agglomérée et ancienne du centre bourg desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune. Elle s'étend autour de l'église.

Des dispositions particulières s'appliquent dans le secteur **U1d** où des hauteurs et une densité plus importantes sont admises.

**La zone U2** concerne les extensions du bourg et le bourg de Lacanau de Mios, elle se caractérise par un développement d'habitat de type pavillonnaire en ordre continu et discontinu. Cette zone est desservie par l'assainissement collectif. Elles présentent une occupation bâtie de moyenne densité.

**La zone U3** correspond aux principaux secteurs d'habitat de moindre densité qui se sont développés dans la continuité des deux bourgs, le long des axes principaux de la commune (RD3 et RD216). Il s'agit notamment des quartiers de Caze, Arnauton, Lillet, Samba et Galeben à Lacanau de Mios.

Le secteur **U3a** concerne les espaces hors du périmètre d'assainissement collectif.

**La zone U4** concerne les hameaux correspondant à des secteurs déjà urbanisés dans le milieu naturel forestier et organisés autour d'un bâti ancien. Ces secteurs sont hors du périmètre d'assainissement collectif.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions suivantes:

#### Dans toutes les zones :

- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'entrepôt, sauf celles liées aux activités de la zone,

#### Dans les zones U3, U3a et U4 uniquement :

- toutes nouvelles constructions ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article 2,

- Les installations et travaux divers:

- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
- les installations classées,

- Les camping et stationnement de caravanes

- Les habitations légères de loisirs

- Les carrières et gravières:

l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

### Dans toutes les zones :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles n'excèdent pas 25% de la Surface de Plancher existant à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, quelque soit leur implantation, à condition de respecter leur caractère architectural.
- La restauration de granges existantes et leur changement de destination pour un usage d'habitat, à **condition d'être limité à 1 logement.**
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
- En matière d'installations et travaux divers, les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 et l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
  - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

### Dans les zones U3, U3a et U4 uniquement :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- Les nouvelles constructions à condition que les dispositifs de défense incendie aient été préalablement réalisés dans le secteur concerné.
- les abris pour animaux à condition que la surface bâtie fermée soit inférieure à 20m<sup>2</sup> ou que la surface bâtie ouverte soit inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

### 1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- La création d'un accès à une nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage d'une longueur égale ou supérieure à 30 mètres est interdite.
- Les bandes d'accès et les servitudes de passage existantes d'une longueur égale ou supérieure à 30 mètres ne peuvent desservir plus de 1 construction. S'il s'agit d'une construction nouvelle, celle-ci devra être d'une capacité limitée à un logement ou une activité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5m x 5m au moins à partir de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la voie et le portail.
- La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.
- Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté par la commune, pour avis, pour toute demande d'autorisation entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale.

## 2 - Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée 5 m
  - largeur minimale d'emprise 8 m
  - hauteur minimale libre en cas de passage sous porche 4,20 m
- Toutefois, dans le cas de voies publiques ou privées desservant 2 à 3 constructions ou dans le cas de voies privées en impasse de moins de 30 m de longueur, la largeur minimale d'emprise exigée est de 5 m.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (cf. fiches réglementaires jointes au PLU).

4 - Lorsque l'impasse aboutit provisoirement à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

5 - Pour les opérations s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, chaque opération devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans son périmètre.

6 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## 7 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée selon les dispositifs fixés par les services de défense incendie (cf dispositions générales).

### 2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

### 3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En zones U2 et U3, l'assainissement non collectif ne pourra être autorisé que pour les cas d'impossibilité technique reconnue.

En zones U3a et U4, l'assainissement non collectif est obligatoire.

Dans toutes les zones, en l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être traitées en assainissement autonome (après étude hydrogéologique), conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre en compte le réseau des eaux naturelles et pluviales afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Pour les opérations nouvelles de lotissements et d'ensembles de constructions, les eaux pluviales des parties communes (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux imperméabilisées ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

## 5 - Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

Les reculs suivants s'appliquent :

- En **zones U1 et U1d** : toute construction en ordre continu ou semi-continu peut être implantée à l'alignement existant ou futur ou à une distance de celui-ci au moins égale à 4 mètres.
- En **zones U2 et U3** : toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de 5 à 25m de profondeur par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, les annexes pourront être implantées au-delà de la bande de 25m.
- En **zones U3a et U4** : toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de 15 à 35m de profondeur par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, les annexes pourront être implantées au-delà de la bande de 35m.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Toutefois :

- sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect ou la sécurité de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :
  - a) dans les zones U1 et U1d, si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent,
  - b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
  - c) pour respecter la végétation existante,
  - d) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
  - e) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - f) pour les constructions sur parcelles à l'angle de 2 voies ou plus,
- dans toutes les zones, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect ou la sécurité de l'ensemble de la voie en agglomération ou hors agglomération, une implantation différente peut être admise, dans le cas de terrain ayant fait l'objet d'une autorisation de division foncière délivrée à la date d'approbation de la Modification n°6 du PLU, et quelque soit la longueur de la bande d'accès.
- Hors agglomération, pour toutes les zones, les constructions doivent respecter les reculs suivants en bordure des voies départementales et des autoroutes :
  - **Pour la RD 3** le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 75 m pour les constructions ;

- Pour la section de la RD 216 comprise entre l'autoroute A660 et la limite sud communale, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions ;
- Pour les RD 5 et 108, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions ;
- Pour la section de la RD 216 comprise entre la RD5 et l'A660, la RD216 E1, la RD216 E2 et la RD 802 (piste cyclable), le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour toutes les constructions ;
- Pour l'A660 et l'A63, dans les secteurs non encore urbanisés, le recul des installations et des constructions doit être d'au moins 100 m.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 1) **Dans les zones U1 et U1d** : les constructions seront implantées en ordre continu ou semi-continu.  
**Dans les zones U2** :
  - dans une bande de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les constructions seront implantées en ordre semi-continu ou discontinu,
  - au-delà de la bande de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les constructions seront implantées en ordre discontinu.**Dans les zones U3, U3a et U4**, les constructions seront implantées en ordre discontinu.
- 2) En cas de retrait sur limite séparative latérale en zones U1, U1d, U2 et U3, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m par rapport à celle-ci.  
En zones U3a et U4, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 m par rapport à la limite séparative latérale.  
Toutefois, en cas de réhabilitation ou de changement de destination des constructions existantes, ces retraits pourront être inférieurs.
- 3) Par rapport à la limite de fond d'unité foncière, toute construction devra être implantée à au moins 3 m de celle-ci. Les annexes de type garage pourront être intégrées dans le volume de l'unité principale ou être implantées en limite séparative ou en fonds de parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- 4) Par rapport aux limites séparatives, les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m.
- 5) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à :

- 6 m en zones U1, U2 et U3
- 10 m en zones U3a et U4.

Cette distance est comptée entre murs (ou poteaux) portants et non entre saillies de toiture.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier (garage, ...) et pour les piscines.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder :

- . 50 % dans la zone U2,
- . 25 % dans les zones U3, U3a et U4

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1 - Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### 2 - Hauteur maximum des constructions

**Dans les zones U1d et U1** : La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout.

**Dans les zones U2** : La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout.

**Dans les zones U3, U3a et U4** : La hauteur des constructions ne peut excéder 5 m à l'égout.

### 3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- . les constructions ou aménagements des bâtiments publics,
- . les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 prescriptions détaillées ci-après font référence aux éléments de type traditionnel dans le cadre du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (cf Livre Blanc Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du PNRLG).

— **Le bâti existant (y compris extensions ou aménagement)** devra respecter les principes suivants:

Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnancement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

— **Les nouvelles constructions (y compris, extensions ou aménagement)** devront respecter les principes suivants :

1. Adaptation au sol :

- les constructions s'adapteront au terrain naturel,
- l'orientation de la maison tiendra compte du contexte local (morphologie de la parcelle, voie d'accès, climat,...),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire,

2. Formes architecturales :

- les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site;
- elles doivent présenter une simplicité de forme et de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,
- elles doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes,
- les toitures seront à 2, 3, ou 4 pentes avec souvent une architecture de pignon (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 10 m<sup>2</sup>),
- les toitures terrasses pourront être admises sous réserve du respect des préconisations de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, et notamment de l'observation de prescriptions spéciales, éventuellement formulées par le service instructeur, si la construction est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Pour cela, le concepteur devra présenter une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.
- les rives de toiture non droites et discontinues sont à proscrire,
- les pentes des toits seront comprises entre 30% et 40 %,
- les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm) et soignés,
- le matériau de couverture devra avoir un aspect terre cuite de couleur et/ou nuance rouge, rosé ou orangé.

3. Façades :

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.

4. Ouvertures :

- les ouvertures significativement plus hautes que larges sont à privilégier,
- les volets à lames larges verticales sont à privilégier,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

— **Les changements de destination :**

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

— **Les bâtiments annexes et garages :** leur réalisation avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération est interdite ; leur toiture devra présenter un aspect en cohérence avec la typologie architecturale de la construction principale (aspect matériau de couverture).

— **Les teintes et couleurs :**

- Les enduits ou peinture devront être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair,
- Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont à proscrire.

— **Les clôtures :**

1 - Conditions de mesure

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique (le long des voies publiques) qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives avant remaniement du terrain.

2 - Hauteur maximum des clôtures

Sont interdites les clôtures en façade le long de la voie publique dont :

- la hauteur totale est supérieure à 1,50 m dans toutes les zones,
- la hauteur des murs bahuts est supérieure à 1 m dans toutes les zones,
- la hauteur des haies continues est supérieure à 1,80 m dans toutes les zones,

Sont interdites les clôtures en limites séparatives dont:

- la hauteur totale est supérieure à 1,80 m dans toutes les zones U1 et U1d,
- la hauteur totale est supérieure à 1,50 m dans toutes les zones U2, U3, U3a et U4,
- la hauteur des murs bahuts est supérieure à 1 m dans toutes les zones,
- la hauteur des haies continues est supérieure à 1,80 m dans toutes les zones.

3 - Aspect des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et de l'environnement,
- en tenant compte des prescriptions du livre blanc du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne,
- en intégrant soigneusement les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises consignées dans le règlement du lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les murs bahut ou les murs pleins situés en façade le long des voies publiques devront être terminés avec un enduit, les matériaux bruts sont proscrits. Les enduits devront être en tons rompus, ocres clairs, beige, ton pierre, blanc cassé, gris clair, en rappelant l'enduit de la construction qu'elle enserre.

Les panneaux bois ou claustras sont interdits en façade le long des voies publiques hormis sur les murs bahuts et dans la limite de 1.50m de hauteur totale.

#### 4 – Les haies

Les haies, qu'elles soient en limite séparative ou en façade le long des voies publiques devront utiliser des essences locales pour une meilleure insertion paysagère.

Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées proscrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les fiches réglementaires jointes au PLU.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions nouvelles (hors logement social) devront conserver ou aménager des espaces libres, espaces verts ou espaces de plantation en pleine terre correspondant :

- en zones U2, à au moins 45% de la superficie totale du terrain ;
- en zones U3, U3a et U4, à au moins 70% de la superficie totale du terrain.

Dans toutes les zones, pour les opérations d'aménagement sur des unités foncières de plus d'1 ha, il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération. Ces espaces verts collectifs devront être constitués d'un seul tenant ou répartis en 2 îlots au maximum. Ils devront être plantés et aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisées pour le voisinage.

Ces espaces verts devront être réalisés sur les localisations figurant, le cas échéant, sur le plan de zonage, avec toutefois la possibilité d'admettre une autre répartition de ces emprises à concurrence de 20 % maximum.

En l'absence d'indication d'espaces verts sur le plan de zonage, les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.

La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

D'une manière générale, les abattages systématiques d'arbres au sein des parcelles sont à proscrire.

Pour la plantation d'arbres, d'arbustes et de haies, des essences locales seront utilisées.

Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées prosrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

## Chapitre II – Dispositions applicables en UY

---

### Caractère de la zone

Les zones urbaines destinées aux activités industrielles, artisanales, de services ou commerciales sont définies conformément à l'article R.123.5.

Elles ont été désignées **zones UY**. Ces zones comprennent les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend notamment le secteur de la zone artisanale de Masquet, au nord de la commune.

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

- Les constructions:
  - les constructions à destination d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
  - les constructions à destination d'exploitation agricole,
  - les constructions à destination d'exploitation forestière,
  
- Les installations et travaux divers:
  - les dépôts sauvages de véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
  - les installations classées,
  
- Les camping et stationnement de caravanes
  
- Les habitations légères de loisirs
  
- Les carrières et gravières:
  - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitat (direction, surveillance, gardiennage, ...) à condition qu'elles soient à la fois :
  - . liées aux activités présentes sur la zone,
  - . limitées à une unité par activité,
  - . d'une Surface de Plancher maximum de 120m<sup>2</sup>,
  - . réalisées en même temps ou postérieurement au bâtiment d'activité et incluses ou attenantes à celui-ci.
- L'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitat à condition que la Surface de Plancher créée n'excède pas 25% de la Surface de Plancher existant à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
- En matière d'installations et travaux divers, les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des activités de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 et l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
  - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5m x 5m au moins à partir de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la voie et le portail.

- Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté par la commune, pour avis, pour toute demande d'autorisation entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale.

## 2 - Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations particulières d'aménagement.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
 

- largeur minimale de chaussée	6 m
- largeur minimale d'emprise	12 m

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (cf. fiches réglementaires jointes au PLU).

4 - Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

5 - Pour les opérations s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, chaque opération devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans son périmètre.

6 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée selon les dispositifs fixés par les services de défense incendie (cf dispositions générales).

### 2 – Assainissement collectif des eaux usées

En présence du réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau aboutissant à la station d'épuration en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées industrielles devront faire l'objet d'un traitement préalable adapté avant d'être acceptées dans le réseau public.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome et conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Dans les zones prévues en assainissement collectif dans le schéma directeur d'assainissement, les constructions et aménagements devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 3 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre en compte le réseau des eaux naturelles et pluviales afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

### 4 - Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

### 1 – Recul des constructions en agglomération :

- 10 m au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existant ou à créer.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme à la date d'approbation de celui-ci, et sous réserve de ne pas diminuer encore ce recul,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement paysagées,
- d) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2 – Recul des constructions hors agglomération :

- **Pour la RD 3** le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 75 m pour les constructions.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, doit être de 4 m minimum sans pouvoir être inférieure à la hauteur absolue du bâti.

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à la date d'approbation de celui-ci, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance minimale de 6 m, exception faite des bâtiments reliés par un élément architectural et présentant une même unité architecturale.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60 %.

### **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 - Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

#### 2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 15 m à l'égout ou à l'acrotère exception faite des bâtiments techniques qui pourront avoir une hauteur plus importante. Sous les couloirs de lignes électriques H.T. au lieu-dit *Masquet*, le service gestionnaire compétent imposera la hauteur à ne pas dépasser.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la hauteur est limitée à 6 m à l'égout.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle (cheminées, conduits de ventilation, tour d'élévation de silo, ...)

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect général des constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, ..., doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

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

### **2. Volumétrie et façades**

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une qualité garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Pour les constructions bordant la RD3, leurs façades seront obligatoirement tournées vers la voie. Les façades perceptibles depuis la RD3 devront être soignées pour préserver la qualité d'image d'entrée sur la commune.

### **3 - Toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'entrée sur la commune. Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées. Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

#### 4. Matériaux et couleurs

Il faut privilégier l'emploi de bardage bois traité ou peint. Les murs en bardage métallique sont à éviter. Ils ne doivent pas être mis en place dans les secteurs ayant un impact fort visuellement.

Les murs seront de teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

#### 5 - Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis la RD3 et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

#### 6 - Ouvrages annexes - dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé.

#### 7 - Clôtures

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage, éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 1,80 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 2 m pourra être admise.

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les fiches réglementaires jointes au PLU.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1 - Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).
- 2 - Le nombre d'arbres à planter (ou à préserver s'ils existent déjà) au sein de chaque parcelle est de 10 au minimum par 500 m<sup>2</sup> de terrain.
- 3 - Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain, pour atténuer l'impact des constructions, ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.
- 4 - Pour la plantation d'arbres, d'arbustes et de haies, des essences locales seront utilisées.  
Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.  
Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées proscrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

### TITRE 3 : ZONES À URBANISER

---

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées zones :

- **AU1**, dont les secteurs **AU1g**, **AU1g2** et **AU1p**, pour celles ouvertes à l'urbanisation mixte de centre bourg et de nouveaux secteurs d'habitation
- **AUY1**, dont les secteurs **AUY1m** et **AUY1-ZAC** pour celles ouvertes à l'urbanisation à destination d'activités
- **AU2**, pour les terrains non ouverts à l'urbanisation. Ils pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation pour l'habitat, par une simple procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Il est distingué un secteur **AU2g** concernant le projet d'extension Est du bourg. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par les modifications résultant de la révision du Schéma Directeur prévu en 2010.
- **AUY2**, pour les terrains à destination d'activités économiques non ouverts à l'urbanisation.

Ces zones comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune et destinés à être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes requis.

Cette urbanisation devra s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement de la zone et au fur à mesure de leur réalisation.

En particulier, le développement de la zone devra être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues, le cas échéant, par les documents graphiques, le règlement et les orientations particulières d'aménagement pour garantir la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents.

## Chapitre III – Dispositions applicables en AU1

---

### Caractère de la zone

Les zones **AU1** ouvertes à l'urbanisation, sont destinées au développement des espaces urbains sur des sites prioritaires ou centraux d'urbanisation, et visant à accueillir l'habitat et les programmes liés aux équipements, aux commerces, aux services et à l'habitat spécifique.

Elles sont distinguées en 3 zones :

- **les zones AU1p** correspondent à des conditions d'urbanisation progressive sous forme de maisons individuelles ou d'opérations d'ensemble,
- **les zones AU1g et AU1g2** correspondent à des conditions d'urbanisation globale sous forme d'une opération d'ensemble ou d'une succession d'opérations d'ensemble.

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

- Les constructions:
  - les constructions à destination d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination industrielle,
  - les constructions à destination d'exploitation agricole,
  - les constructions à destination d'exploitation forestière,
  - les constructions à destination d'entrepôt,
  
- Les installations et travaux divers:
  - les dépôts sauvages de véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
  - les installations classées,
  
- Les camping et stationnement de caravanes
  
- Les habitations légères de loisirs, sauf celles incluses dans un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)
  
- Les carrières et gravières:
  - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
- En matière d'installations et travaux divers, les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 et l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
  - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

**Dans les zones AU1p :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition :

- qu'elles soient compatibles avec les orientations particulières d'aménagement : respect des indications de desserte et de mixité sociale des programmes d'habitat, intégration dans un schéma cohérent d'urbanisation et de viabilisation,
  - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone et ne la rendent pas plus onéreuse (qu'elles soient immédiatement raccordables aux divers réseaux ou qu'elles prennent en charge les renforcements de réseaux nécessaires),
  - qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage,
- les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'artisanat,
  - La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitat existant à la date d'approbation du PLU, à condition également qu'elles n'excèdent pas 25% de la Surface de Plancher existant à la date d'approbation du PLU.
  - La reconstruction et la restauration d'un bâtiment à condition également que soient respectées les dispositions de l'article L111-3.

**Dans les zones AU1g et AU1g2,** s'appliquent les mêmes dispositions que dans la zone AU1p, à la condition supplémentaire que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'une succession d'opérations dont la cohérence sera appréciée au regard des périmètres de projet mentionnés dans les orientations particulières d'aménagement (Pièce n°3.2).

Ces zones AU1g et AU1g2 devront donc être urbanisées :

- soit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté ou d'un lotissement incluant l'ensemble de chaque périmètre de projet défini dans les orientations particulières d'aménagement,
- soit d'un ensemble de lotissements pouvant être réalisés successivement et garantissant l'aménagement d'ensemble (viabilisation, hydraulique, espaces verts, ...) de chaque périmètre de projet défini dans les orientations particulières d'aménagement.

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

#### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- La création d'un accès à une nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage d'une longueur égale ou supérieure à 30 mètres est interdite.
- Les bandes d'accès et les servitudes de passage existantes d'une longueur égale ou supérieure à 30 mètres ne peuvent desservir plus de 1 construction. S'il s'agit d'une construction nouvelle, celle-ci devra être d'une capacité limitée à un logement ou une activité
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5m x 5m au moins à partir de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la voie et le portail.
- La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.
- Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté par la commune, pour avis, pour toute demande d'autorisation entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale.

#### **2 - Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée 5 m
  - largeur minimale d'emprise 8 m
  - hauteur minimale libre en cas de passage sous porche 4,20 m
- Toutefois, dans le cas de voies publiques ou privées desservant 2 à 3 constructions ou dans le cas de voies privées en impasse de moins de 30 m de longueur, la largeur minimale d'emprise exigée est de 5 m.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (cf. fiches réglementaires jointes au PLU).

4 - Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

5 - Pour les opérations s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, chaque opération devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans son périmètre.

6 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

#### 7 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

#### 8 – Orientations particulières

Les principes de desserte des zones à urbaniser sont précisés par des orientations particulières indiquées sur le plan de zonage :

- soit par des tracés indicatifs de voie à créer
- soit par des points d'accès indicatifs

Des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement définis par la municipalité, c'est à dire d'éviter l'enclavement d'autres terrains situés dans la zone à urbaniser et assurer un fonctionnement satisfaisant des services de collectes et de secours.

Il ne sera autorisé de nouveaux raccordements sur les routes départementales, notamment la RD 216, autres que ceux déjà existants ou ceux pour lesquels il figure une localisation de principe (adaptable) mentionné sur les schémas d'aménagement.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### 1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée selon les dispositifs fixés par les services de défense incendie (cf dispositions générales).

#### 2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome et conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Elles devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 3 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre en compte le réseau des eaux naturelles et pluviales afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Pour les opérations nouvelles de lotissements et d'ensembles de constructions, les eaux pluviales des parties communes (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux imperméabilisées ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

### 4 - Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### 1-Recul des constructions en agglomération

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors :

- . de 6 m minimum par rapport à l'alignement des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 50 m minimum de l'axe du ruisseau d'Andron pour les secteurs sur lesquels figurent des indications portées sur les documents graphiques et de 15 m par rapport à l'axe des autres cours d'eau.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent,
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme à la date d'approbation de celui-ci,
- c) pour respecter la végétation existante,
- d) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- e) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- f) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus,
- g) dans toutes les zones, dans le cas de terrain ayant fait l'objet d'une autorisation de division foncière délivrée à la date d'approbation de la Modification n°6 du PLU, et quelque soit la longueur de la bande d'accès.

## 2 – Recul des constructions hors agglomération :

- **Pour la RD 3** le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 75 m pour les constructions ;
- **Pour la RD 216**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect ou la sécurité de l'ensemble de la voie hors agglomération, une implantation différente peut être admise, dans le cas de terrain ayant fait l'objet d'une autorisation de division foncière délivrée à la date d'approbation de la Modification n°6 du PLU, et quelque soit la longueur de la bande d'accès.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### a) Dans les zones AU1p et AU1g2 et AU1g (hors périmètre de ZAC) :

- dans une bande de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les constructions seront implantées en ordre semi-continu ou discontinu,
- au-delà de la bande de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les constructions seront implantées en ordre discontinu.

**Dans la zone AU1g située dans un périmètre de ZAC** : les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives.

- b) En cas de retrait sur limite séparative latérale, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m par rapport à celle-ci.
- c) Par rapport à la limite de fond d'unité foncière, toute construction devra être implantée à au moins 3 m de celle-ci. Les annexes de type garage pourront être intégrées dans le volume de l'unité principale ou être implantées en limite séparative ou en fonds de parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- d) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).
- e) Les annexes dont la surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup> pourront être implantées en limite séparative ou en fonds de parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

La distance entre deux constructions non contiguës doit être :

- **dans les zones AU1g** : au minimum de 4 mètres
- **dans les zones AU1p et AU1g2** : au minimum de 6 mètres

Cette distance est comptée entre murs (ou poteaux) portants et non entre saillies de toiture.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier (garage, ...) et pour les piscines.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder :

- . 30 % dans les zones AU1p et AU1g2,
- . 50 % dans les zones AU1g.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 - Hauteur maximum des constructions**

**Dans la zone AU1g d'extension Est du Bourg située en périmètre de ZAC :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m à l'égout pour les constructions à usage d'habitat individuel,
- 9 m pour les constructions à usage d'habitat collectif ou locatif conventionné ou spécifique (EHPAD, ...),
- 15 m pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- 12 m pour les autres constructions.

**Dans les autres zones AU1 :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout.

### **3 – Dépassement**

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 prescriptions détaillées ci-après font référence aux éléments de type traditionnel dans le cadre du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (cf Livre Blanc Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du PNRLG).

— **Le bâti existant (y compris extensions ou aménagement)** devra respecter les principes suivants:

Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

— **Les nouvelles constructions (y compris, extensions ou aménagement)** devront respecter les principes suivants :

1. Adaptation au sol :

- les constructions s'adapteront au terrain naturel,
- l'orientation de la maison tiendra compte du contexte local (morphologie de la parcelle, voie d'accès, climat,...),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire,

2. Formes architecturales :

- les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site;
- elles doivent présenter une simplicité de forme et de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,
- elles doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes,
- les toitures seront à 2, 3, ou 4 pentes avec souvent une architecture de pignon (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 10 m<sup>2</sup>),
- les toitures terrasses pourront être admises sous réserve du respect des préconisations de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, et notamment de l'observation de prescriptions spéciales, éventuellement formulées par le service instructeur, si la construction est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Pour cela, le concepteur devra présenter une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.
- les rives de toiture non droites et discontinues sont à proscrire,

- les pentes des toits seront comprises entre 30% et 40 %,
- les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm) et soignés,
- le matériau de couverture devra avoir un aspect terre cuite de couleur et/ou nuance rouge, rosé ou orangé.

### 3. Façades :

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.

### 4. Ouvertures :

- les ouvertures significativement plus hautes que larges sont à privilégier,
- les volets à lames larges verticales sont à privilégier,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

#### — **Les changements de destination** :

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

#### — **Les bâtiments annexes et garages** : leur réalisation avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération est interdite ; leur toiture devra présenter un aspect en cohérence avec la typologie architecturale de la construction principale (aspect matériau de couverture).

#### — **Les teintes et couleurs** :

- Les enduits ou peinture devront être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair,
- Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont à proscrire.

#### — **Les clôtures** :

##### 1 - Conditions de mesure

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique (le long des voies publiques) qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives avant remaniement du terrain.

##### 2 - Hauteur maximum des clôtures

Sont interdites les clôtures en façade (le long de la voie publique) et en limites séparatives, dont :

- la hauteur totale est supérieure à 1,50 m,
- la hauteur des murs bahuts est supérieure à 1 m,
- la hauteur des haies continues est supérieure à 1,80 m,

### 3 - Aspect des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et de l'environnement,
- en tenant compte des prescriptions du livre blanc du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne,
- en intégrant soigneusement les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises consignées dans le règlement du lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les murs bahut ou les murs pleins situés en façade le long des voies publiques devront être terminés avec un enduit, les matériaux bruts sont proscrits. Les enduits devront être en tons rompus, ocres clairs, beige, ton pierre, blanc cassé, gris clair, en rappelant l'enduit de la construction qu'elle enserre.

Les panneaux bois ou claustras sont interdits en façade le long des voies publiques hormis sur les murs bahuts et dans la limite de 1.50m de hauteur totale.

### 4 – Les haies

Les haies, qu'elles soient en limite séparative ou en façade le long des voies publiques devront utiliser des essences locales pour une meilleure insertion paysagère.

Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées proscrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les fiches réglementaires jointes au PLU.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

### **1 - Dans les zones d'habitation :**

Dans toutes les zones, pour les opérations d'aménagement sur des unités foncières de plus d'1 ha, il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération. Ces espaces verts devront être de configuration non résiduelle et non morcelée afin de constituer des entités paysagères significatives et faciles d'entretien. Ils devront être plantés et aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisées pour le voisinage.

Dans les zones AU1p, AU1g2 et AU1g hors périmètre de ZAC, pour les constructions nouvelles sur des unités foncières de moins d'1 ha (hors logement social), des espaces libres, des espaces verts ou des espaces de plantation en pleine terre devront être conservés ou aménagés et correspondre à au moins 50% de la superficie totale du terrain.

2 – **Pour les autres catégories de différenciation des constructions**, des espaces verts publics devront être prévus avec une superficie représentant au moins 5% de la superficie totale de la zone. Ces espaces verts seront d'un seul tenant, ou au maximum répartis en deux îlots réservés aux enfants ou aux piétons, plantés et aménagés (jeux pour enfants, bancs, jeux de boules, ...).

3 – Tous les espaces verts devront être réalisés sur les localisations figurant sur le plan de zonage, avec toutefois la possibilité d'admettre une autre répartition de ces emprises à concurrence de 20 % maximum.

4 - En l'absence d'indication d'espaces verts sur le plan de zonage, les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.

5 - La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont à proscrire.

6 - L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos.

7 - Pour la plantation d'arbres, d'arbustes et de haies, des essences locales seront utilisées.

Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées proscrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

8 - Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

9 - Orientations particulières d'aménagement des secteurs AU1 : Des principes de localisation des espaces verts sont précisés par les orientations particulières d'aménagement.

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

## Chapitre IV – Dispositions applicables en AUY1m

---

### Caractère de la zone

La **zone AUY1m** comprend les terrains naturels ouverts à l'urbanisation afin de permettre le développement d'activités économiques secondaires, tertiaires, commerciales ou artisanales.

Ces zones sont positionnées de façon à :

- conforter le pôle existant,
- constituer une réserve foncière suffisante aux projets communaux.

La **zone AUY1m** correspond à l'extension de la zone d'activités artisanales de Masquet et à l'extension de la zone d'activité mitoyenne à la commune de Marcheprime.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions:
  - les constructions à destination d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
  - les constructions à destination d'exploitation agricole,
  - les constructions à destination d'exploitation forestière,
- Les installations et travaux divers:
  - les dépôts sauvages de véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
  - les installations classées,
- Les camping et stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières et gravières:
  - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitat (direction, surveillance, gardiennage, ...) à condition qu'elles soient à la fois liées aux activités présentes sur la zone, d'une Surface de Plancher maximale de 120m<sup>2</sup> et réalisées en même temps ou postérieurement au bâtiment d'activité et incluses ou attenantes à celui-ci.
- Les constructions et utilisations du sol liées à l'activité de la zone et à condition qu'elles prennent en compte la zone de bruit et les conditions d'isolation acoustique en vigueur.
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitat, existant à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles n'excèdent pas 25% de la Surface de Plancher existant à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
- En matière d'installations et travaux divers, les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des activités de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 et l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
  - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5m x 5m au moins à partir de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la voie et le portail.
- Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté par la commune, pour avis, pour toute demande d'autorisation entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale.

## 2 - Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée 6 m
  - largeur minimale d'emprise 12 mDes normes plus importantes pourront être exigées pour les voies primaires secondaires des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation,...).
- Toutefois, dans le cas de voies publiques ou privées desservant 2 à 3 lots ou dans le cas de voies privées en impasse de moins de 150 m de longueur, une largeur minimale d'emprise exigée est de 5 m.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (cf. fiches réglementaires jointes au PLU).

4 - Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

5 - Pour les opérations s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, chaque opération devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans son périmètre.

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

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée selon les dispositifs fixées par les services de défense incendie (cf dispositions générales).

### 2 - Assainissement collectif des eaux usées

En présence du réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau aboutissant à la station d'épuration en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées industrielles devront faire l'objet d'un traitement préalable adapté avant d'être acceptées dans le réseau public.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome et conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Elles devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 3 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre en compte le réseau des eaux naturelles et pluviales afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), en intégrant les objectifs de traitement préalable nécessaire à la préservation de la qualité de l'eau des milieux récepteurs, conformément à la réglementation en vigueur, et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

### 4 - Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Les ouvrages connexes (transformateurs,...) seront, dans la mesure du possible, intégrés au bâtiment ou être rendus invisibles des emprises publiques.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

1 – Recul des constructions: - 10 m au moins par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées existant ou à créer.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme à la date d'approbation de celui-ci, et sous réserve de ne pas diminuer encore ce recul,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement paysagées,
- d) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Recul des constructions hors agglomération : **Pour la RD 3**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 75 m pour les constructions.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, doit être de 4 m minimum sans pouvoir être inférieure à la hauteur absolue du bâti.

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à la date d'approbation de celui-ci, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées avec un minimum de 8 m de distance l'une par rapport à l'autre.

Une distance différente pourra être acceptée si elle est justifiée par la nature de l'activité, le parti architectural ou pour une raison technique.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60%.

#### **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

a) Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux.

b) La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 15 m à l'égout ou à l'acrotère exception faite des bâtiments techniques qui pourront avoir une hauteur plus importante. Sous les couloirs de lignes électriques H.T. au lieu-dit *Masquet*, le service gestionnaire compétent imposera la hauteur à ne pas dépasser.

c) La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 m à l'égout.

d) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle (cheminées, conduits de ventilation, tour d'élévation de silo, ...)

sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels et urbains.

Les constructions dont la hauteur n'est pas limitée doivent être traités de telle manière que leur aspect ne nuise pas à l'environnement général.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, ..., doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

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

### 2. Volumétrie et façades

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une qualité garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Pour les constructions bordant les routes départementales, leurs façades seront obligatoirement tournées vers la voie.

Les façades perceptibles depuis les routes départementales devront être soignées pour préserver la qualité d'image d'entrée sur la commune.

### 3 - Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'entrée sur la commune. Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées.

Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

### 4. Matériaux et couleurs

Il faut privilégier l'emploi de bardage bois traité ou peint. Les murs en bardage métallique sont à éviter. Ils ne doivent pas être mis en place dans les secteurs ayant un impact fort visuellement.

Les murs seront de teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

#### 5 - Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les routes départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...). Elles seront également disposées avec un recul de 10 m des limites de parcelles, selon les indications du plan de composition d'une parcelle annexé.

#### 6 - Ouvrages annexes - dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé.

#### 7 - Clôtures

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage (maille carrée sur ossature métallique), éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 2 m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie (enduits, ...)

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les fiches réglementaires jointes au PLU.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

- 1 - Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).
- 2 - Le nombre d'arbres à planter (ou à préserver s'ils existent déjà) au sein de chaque parcelle est de 10 au minimum par 500 m<sup>2</sup> de terrain.

- 3 - Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment :
- sur les marges de reculement le long des voies,
  - les limites latérales des parcelles seront bordées d'arbres de haute tige conservés ou plantés en quinconce entre 2 parcelles voisines,
  - pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain, pour atténuer l'impact des constructions, ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.
- 4 - Les aires de stationnement respecteront un recul de 10 m des limites de parcelle.
- 5 - Pour la plantation d'arbres, d'arbustes et de haies, des essences locales seront utilisées. Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées. Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées proscrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

## Chapitre V – Dispositions applicables en AUY1-ZAC

---

### Caractère de la zone

La zone AUY1-ZAC correspond au site nouvellement dénommé « Parc d'Activités Mios Entreprises », localisé en bordure de l'A63 sur le secteur de Testarouch – Lacanau de Mios, et destiné à l'accueil d'activités économiques de nature diversifiée.

Les terrains sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de 2 opérations de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) :

- la ZAC Mios 2000, créée en 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises »,
- la ZAC Extension du Parc d'Activités Mios 2000, créée en 2006, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises ».

A l'intérieur de ces périmètres, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement particulières de la ZAC dans laquelle ils s'inscrivent.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :

- les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- les aires et terrains de camping-caravaning,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

Dans le secteur ZAc défini au plan d'aménagement de la ZAC Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises », (cf Pièce 3.2 Orientations particulières d'aménagement), sont interdites toutes constructions et installations, hormis les clôtures et les aménagements liés à la desserte des terrains ou à l'assainissement pluvial.

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

A condition d'une part, que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et d'autre part d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site, sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...).
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone,
  - de se situer à l'intérieur des volumes des bâtiments à usage d'activités économiques ou en contiguïté immédiate avec ceux-ci.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421-19 et l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme à condition :
  - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès doivent ainsi :
  - répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
  - permettre la manœuvre des véhicules sans empiéter sur l'espace public de desserte, en prévoyant notamment le retournement des véhicules à l'intérieur de l'unité foncière.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les franchissements de noues par les accès devront ménager la continuité de l'écoulement des eaux de ruissellement recueillis par ces ouvrages.
- Dans la ZAC Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises », la tranchée ménagée dans les bandes de boisement ZAc2, définies au plan d'aménagement (cf Pièce 3.2 Orientations particulières d'aménagement), pour réaliser la voie d'accès, ne pourra dépasser 8 m de largeur, pour une chaussée maximale de 6 m.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée selon les dispositifs fixés par les services de défense incendie (cf dispositions générales).

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans le réseau collectif. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre en compte le réseau des eaux naturelles et pluviales afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir le recueil des eaux de ruissellement sur la parcelle et leur écoulement vers le réseau collecteur désigné par les services compétents.

En cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**1 - Par rapport à l'A63**, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges de recul sont définies comme suit :

- dans la ZAC Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises », selon une limite établie de 74 m (en partie ouest) à 85 m (en partie est) depuis l'axe de l'autoroute, correspondant à la limite Nord du secteur ZAc1 défini au plan d'aménagement de la ZAC (cf Pièce 3.2 Orientations particulières d'aménagement),
- dans la ZAC d'Extension du Parc d'Activités Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises », à 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute.

**2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer,** les constructions (hors annexes) doivent respecter les reculs minimum suivants :

- dans la ZAC Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises », à 20 m minimum depuis la limite d'emprise des voies,
- dans la ZAC d'Extension du Parc d'Activités Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises », à 5 m minimum depuis la limite d'emprise des voies.

Des implantations avec un recul moindre est admis pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Dans la ZAC Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises » :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. Les distances de retrait depuis les limites séparatives sont définies comme suit (cf Pièce 3.2 Orientations particulières d'aménagement) :

- à 5 mètres minimum dans les secteurs ZAa et ZAb défini au plan d'aménagement de la ZAC.

- Dans la ZAC d'Extension du Parc d'Activités Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises » :

- *Si la limite séparative constitue une limite entre parcelles d'activités*, les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

- *Si la limite séparative ne constitue pas une limite entre parcelles d'activités*, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative.

- *Dans tous les cas de retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres minimum par rapport aux limites d'Espaces Boisés Classés délimités au document graphique.

- Dispositions particulières :

Des marges plus importantes que celles indiquées ci-dessus peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

- Principe d'implantation :

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

- Dispositions particulières :

- Une marge plus importante que celle indiquée ci-dessus peuvent être imposée par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

- Une marge plus réduite pourra être acceptée si elle est justifiée par la nature de l'activité, le parti architectural ou bien pour des raisons techniques.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière est fixée à 50% dans l'ensemble de la zone.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – Règle**

- Dans la ZAC Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises » :
  - la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m dans le secteur ZAa défini au plan d'aménagement de la ZAC,
  - la hauteur des constructions autres que celles à usage d'hébergement hôtelier ne peut excéder 15 m dans le secteur ZAb défini au plan d'aménagement de la ZAC.
- Dans la ZAC d'Extension du Parc d'Activités Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises », la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

### **3 – Dispositions particulières**

Dans toute la zone AUY1-ZAC, le dépassement de la limitation de hauteur est admis en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages liés au fonctionnement des activités économiques ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect général des constructions**

Les constructions nouvelles, par leur architecture, le traitement et la couleur des façades, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Elles devront présenter une unité de forme et de traitement au niveau de chaque unité foncière.

La création ou l'extension de bâtiments ou installations à caractère industriel, de constructions provisoires, de dépôt ou décharge, pourront être soumises à des prescriptions spéciales de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible (écrans de verdure, marge de reculement, ...).

### **2 - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes, séparées du bâtiment principal, tels que bureaux, logement du gardien ou logement de fonction, locaux techniques, seront traités avec la même facture architecturale que le bâtiment principal.

### 3 - Clôtures

- Dans la ZAC Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises » :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles sont implantées, leur traitement visera à rechercher une transparence maximale. Par conséquent, elles seront traitées en grilles ou grillages rigides à mailles soudées, de teinte verte, sans mur bahut, et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Le portail d'accès à la parcelle sera ajouré pour poursuivre l'effet de transparence de la clôture.

Les clôtures sur voie publique pourront être éventuellement doublées d'une haie vive composée de buissonnants et d'arbustes d'essences locales.

L'implantation des clôtures sera réalisée :

- en limite de propriété pour les limites séparatives,
- en limite de propriété ou en recul en ce qui concerne la clôture sur voie publique.

- Dans la ZAC d'Extension du Parc d'Activités Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises » :

Les clôtures respecteront le Cahier des Charges de Cession des Terrains de la ZAC et notamment l'annexe 1 - Préconisations d'aménagements paysagers sur les îlots cessibles.

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des emprises publiques.

Sont interdites la réalisation d'aires de stationnement :

- dans les espaces paysagers et de boisements définis aux schémas d'orientations des ZAC nouvellement dénommées « Parc d'Activités Mios Entreprises » (secteur ZAc de la ZAC Mios 2000, espace de vitrine de l'A63 de la ZAC d'Extension du Parc d'Activités Mios 2000).
- prévoyant une sortie directe des places sur l'espace public de voirie.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les fiches réglementaires jointes au PLU.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

- Dans la ZAC Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises » :

Les espaces libres traités en espaces verts (hors aires de stationnement, de circulation et de service) devront représenter au moins :

- 20 % de l'unité foncière dans les secteurs ZAa et ZAb,
- 100 % pour la partie de l'unité foncière comprise dans le secteur ZAc (à l'exception de l'aménagement de voie d'accès autorisé à l'article 3).
- Dans les espaces réservés à la végétation, il sera planté, pour chaque arbre coupé, un arbre de même qualité, avec des essences adaptées au contexte local.
- Les aires de stockage extérieures devront faire l'objet d'un traitement paysager sur leur pourtour (haies assurant un mélange d'essences caduques et persistantes).

- L'accotement sud de la voie d'accès, longeant la clôture de l'autoroute, sera planté sur 3 m de profondeur. Les essences retenues, la densité des plantations et leur hauteur, devront assurer un écran visuel entre les usagers de la zone d'activités et ceux de l'A63.
- Dans la ZAC d'Extension du Parc d'Activités Mios 2000, nouvellement dénommée « Parc d'Activités Mios Entreprises » :

Les espaces libres traités en espaces verts (hors aires de stationnement, de circulation et de service) devront représenter au moins 20 % de l'unité foncière.

Les espaces libres et plantations à réaliser respecteront le Cahier des Charges de Cession des Terrains de la ZAC et notamment l'annexe 1 - Préconisations d'aménagements paysagers sur les îlots cessibles. Ces préconisations portent sur les :

  - traitements paysagers liés aux voiries de dessertes internes,
  - traitements paysagers de l'espace vert de vitrine de l'A63,
  - traitements paysagers des espaces verts de protection naturelle et technique,

et précisent notamment les ambiances paysagères, la palette végétale ainsi que des notions de densité végétale et trame de plantation.

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

## Chapitre VI – Dispositions applicables en AU2

---

### Caractère de la zone

La zone **AU2** comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure et à destination principale d'habitat.

Ces zones pourront être ouvertes plus tard à l'urbanisation :

- par procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- et après établissement d'un schéma d'organisation du site concerné. Ce schéma devra notamment indiquer :
  - les conditions générales d'accès et de desserte des terrains, à partir des voies existantes ou des voies prévues dans les secteurs limitrophes,
  - les conditions générales d'assainissement eaux usées et/ou eaux pluviales, avec, le cas échéant, les infrastructures à réaliser.

Le **secteur AU2g** correspond à des terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure devant faire l'objet d'un aménagement global sous forme d'opérations d'ensemble et à destination principale d'habitat et d'activités liées à un quartier d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par les modifications résultant de la révision du Schéma Directeur d'Assainissement.

Dans l'ensemble de ces zones AU2, les constructions ou opérations ne pourront être réalisées que si elles prennent en charge les renforcements de réseaux et de voiries nécessaires à l'aménagement global cohérent de la zone.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions:
  - les constructions à destination d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
  - les constructions à destination de bureaux,
  - les constructions à destination de commerces,
  - les constructions à destination d'artisanat,
  - les constructions à destination industrielle,
  - les constructions à destination d'exploitation agricole,
  - les constructions à destination d'exploitation forestière,
  - les constructions à destination d'entrepôt,
- Les installations et travaux divers:
  - les dépôts sauvages de véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
  - les installations classées,
- Les camping et stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières et gravières:
  - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles n'excèdent pas 25% de la Surface de Plancher existant à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition que :
  - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

Sans objet.

**ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

**ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Sans objet.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Sans objet.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Sans objet.

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

## Chapitre VII – Dispositions applicables en AUY2

---

### Caractère de la zone

La zone **AUY2** comprend les terrains naturels à destination principale d'activités non ouverts à l'urbanisation.

Ces zones sont positionnées de façon à :

- conforter le pôle existant,
- constituer une réserve foncière suffisante aux projets communaux ou intercommunaux.

La zone AUY2 correspondent à une zone d'urbanisation future au lieu-dit *Testarouch* en bordure de l'autoroute A 63.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions:
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
  - les constructions à destination de bureaux,
  - les constructions à destination de commerces,
  - les constructions à destination d'artisanat,
  - les constructions à destination industrielle,
  - les constructions à destination d'exploitation agricole,
  - les constructions à destination d'exploitation forestière,
  - les constructions à destination d'entrepôt,
  
- Les installations et travaux divers:
  - les dépôts sauvages de véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
  - les installations classées,
  
- Les camping et stationnement de caravanes
  
- Les habitations légères de loisirs
  
- Les carrières et gravières:
  - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
- En matière d'installations et travaux divers, les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des activités de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 et l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
  - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

Sans objet.

**ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

**ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Sans objet.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Sans objet.

**ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Sans objet.

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## TITRE 4 : ZONE AGRICOLE

---

La zone agricole est définie conformément à l'article R 123-7.

Elle est désignée zone **A**.

Cette zone concerne les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole.

## Chapitre VIII - Dispositions applicables en A

---

### Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

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

- Les constructions:
  - les constructions à destination d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination de bureaux,
  - les constructions à destination de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination d'artisanat,
  - les constructions à destination industrielle,
  
- Les installations et travaux divers:
  - les dépôts sauvages de véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
  - les installations classées,
  
- Les camping et stationnement de caravanes
  
- Les habitations légères de loisirs
  
- Les carrières et gravières:
  - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles prennent en compte la zone de bruit et les conditions d'isolation acoustique en vigueur.

- Les constructions à usage touristique (hébergement de type gîtes ou chambres d'hôtes, restauration, réception du public, commerce des produits de la ferme, loisirs) complémentaires d'une exploitation agricole et situées dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension mesurée ou d'un changement de destination et à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En matière d'installations et travaux divers, les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des activités de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 et l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
  - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

#### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.
- Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté par la commune, pour avis, pour toute demande d'autorisation entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale.

#### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de

l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (cf. fiches réglementaires jointes au PLU).

#### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

##### **1 - Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée selon les dispositifs fixés par les services de défense incendie (cf dispositions générales).

##### **2 – Assainissement collectif des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome et conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Il ne pourra pas être accepté que plusieurs projets de logements se raccordent sur un même dispositif d'assainissement individuel. Les constructions et installations devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

##### **3 – Evacuation des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre en compte le réseau des eaux naturelles et pluviales afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

##### **4 - Réseaux divers**

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **1- Recul des constructions en agglomération**

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors de :

- 15 m par rapport à l'alignement des voies,
- 50 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent,
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme à la date d'approbation de celui-ci,
- c) pour respecter la végétation existante,
- d) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- e) pour les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).
- f) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

### **2 – Recul des constructions hors agglomération :**

- **Pour la RD 3** le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 75 m pour les constructions ;
- **Pour la section de la RD 216 comprise entre l'autoroute A660 et la limite sud communale**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions ;
- **Pour les RD 5 et 108**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions ;
- **Pour la section de la RD 216** comprise entre la RD5 et l'A660, **la RD216 E1, la RD216 E2 et la RD 802 (piste cyclable)**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour toutes les constructions ;
- **Pour l'A660 et l'A63**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie doit être de 50 m au moins pour les habitations et de 40 m pour les autres constructions.

**ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m par rapport à la limite séparative.
- b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).
- c) Les annexes dont la surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup> pourront être implantées en limite séparative ou en fonds de parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 - Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

**2 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur absolue des constructions d'habitation ne peut excéder 5 m à l'égout.
- La hauteur des installations classées admises dans la zone et des constructions nécessaires à l'exploitation agricole de la zone ne peut excéder 15 m au faîtage.

**3 – Dépassement**

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminée, silos, ...),
- le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 prescriptions détaillées ci-après font référence aux éléments de type traditionnel dans le cadre du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (cf Livre Blanc Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du PNRLG).

— **Le bâti existant (y compris extensions ou aménagement)** devra respecter les principes suivants:

Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

— **Les nouvelles constructions (y compris, extensions ou aménagement)** devront respecter les principes suivants :

1. Adaptation au sol :

- les constructions s'adapteront au terrain naturel,
- l'orientation de la maison tiendra compte du contexte local (morphologie de la parcelle, voie d'accès, climat,...),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire,

2. Formes architecturales :

- les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site;
- elles doivent présenter une simplicité de forme et de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,
- elles doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes,
- les toitures seront à 2, 3, ou 4 pentes avec souvent une architecture de pignon (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 10 m<sup>2</sup>),
- les rives de toiture non droites et discontinues sont à proscrire,
- les pentes des toits seront comprises entre 30% et 40 %,
- les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm) et soignés,
- le matériau de couverture devra avoir un aspect terre cuite de couleur et/ou nuance rouge, rosé ou orangé.

### 3. Façades :

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.

### 4. Ouvertures :

- les ouvertures significativement plus hautes que larges sont à privilégier,
- les volets à lames larges verticales sont à privilégier,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

#### — **Les changements de destination** :

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

#### — **Les bâtiments annexes et garages** : leur réalisation avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération est interdite ; leur toiture devra présenter un aspect en cohérence avec la typologie architecturale de la construction principale (aspect matériau de couverture).

#### — **Les teintes et couleurs** :

- Les enduits ou peinture devront être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair,
- Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont à proscrire.

#### — **Les clôtures** :

##### 1 - Conditions de mesure

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique (le long des voies publiques) qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives avant remaniement du terrain.

##### 2 - Hauteur maximum des clôtures

Sont interdites les clôtures en façade (le long de la voie publique) et en limites séparatives, dont :

- la hauteur totale est supérieure à 1,50 m,
- la hauteur des murs bahuts est supérieure à 1 m,
- la hauteur des haies continues est supérieure à 1,80 m,

##### 3 - Aspect des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,

- en tenant compte du bâti et de l'environnement,
- en tenant compte des prescriptions du livre blanc du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne,
- en intégrant soigneusement les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises consignées dans le règlement du lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les murs bahut ou les murs pleins situés en façade le long des voies publiques devront être terminés avec un enduit, les matériaux bruts sont proscrits. Les enduits devront être en tons rompus, ocres clairs, beige, ton pierre, blanc cassé, gris clair, en rappelant l'enduit de la construction qu'elle enserre.

Les panneaux bois ou claustras sont interdits en façade le long des voies publiques hormis sur les murs bahuts et dans la limite de 1.50m de hauteur totale.

#### 4 – Les haies

Les haies, qu'elles soient en limite séparative ou en façade le long des voies publiques devront utiliser des essences locales pour une meilleure insertion paysagère.

Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées proscrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les fiches réglementaires jointes au PLU.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

1 - La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont à proscrire.

2 - Pour la plantation d'arbres, d'arbustes et de haies, des essences locales seront utilisées.

Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées proscrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran paysager.

4 - Les haies brise-vent, dont la hauteur à terme peut atteindre 10 m de hauteur, doivent être implantées à 10 m minimum de recul de l'alignement des voies.

### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

## TITRE 5 : ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

Les zones naturelles et forestières sont définies conformément à l'article R 123-8.

Elles se déclinent en zones :

- **Np** pour les zones naturelles de protection stricte,
- **Na** pour les zones naturelles d'habitat traditionnel à préserver,
- **Nc** pour les zones d'exploitation des carrières,
- **Nd** pour le secteur de la déchetterie comprenant également le site de l'ancienne décharge,
- **Ne** pour les zones naturelles à vocation principale d'équipements et notamment d'équipements de sports et loisirs,
- **Nf** pour le secteur naturel d'exploitation forestière nécessitant un habitat et des installations spécifiques,
- **Ng** pour le secteur naturel concerné par le projet d'extension est du bourg,
- **NL** pour les secteurs d'équipements de loisirs et tourisme, terrains de camping et de caravanning,
- **N** pour la zone naturelle forestière.

Les zones N sont des zones naturelles et forestières. Equipées ou non, elles doivent être protégées en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## Chapitre IX – Dispositions applicables en Np, Nc, et N (dont Nd, Nf et Ng)

---

### Caractère des zones

**La zone Np** correspond aux secteurs de protection forte de la vallée de l'Eyre (site inscrit notamment), proche du centre bourg et directement perceptible depuis celui-ci, ainsi que les principaux vallons : ruisseaux Lacanau, Surgenne d'Andron et Biard notamment. Ce secteur inclut également les zones et les fonds humides ou inondables impropres à la construction.

La zone Np comprend également le secteur de La Fosse pouvant faire l'objet d'équipements légers accompagnant la promenade, la détente et les loisirs.

**La zone Nc** comprend les carrières de sable. La majorité de ces secteurs se situent aux abords des autoroutes A 63 et A 660.

**La zone N** est constituée des espaces forestiers et d'activités exclusivement forestières.

Un indice « d » a été affecté au secteur de la déchetterie à La Cassadote (**Nd**) celui-ci comprenant également le site de l'ancienne décharge.

Un indice « f » a été affecté au secteur naturel d'exploitation forestière (**Nf**) nécessitant un habitat et des installations spécifiques. Ce secteur aura une capacité d'accueil limitée à 1 logement par exploitation, soit au total 4 habitations (2 existantes et 2 futures).

Un indice « g » a été affecté au secteur naturel concerné par le projet d'extension est du bourg (**Ng**), conditionné par la révision du Schéma Directeur et du Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions:

- les constructions à destination d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination de commerces,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à destination d'entrepôt.

- Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
- les installations classées,

- Les camping et stationnement de caravanes
  - le stationnement des caravanes et le camping, sauf dans les terrains aménagés et respectant les conditions fixées à l'article 2
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières et gravières:
  - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières, sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

### **Pour les zones N, Ng, Nc, Np:**

- Les réhabilitations, extensions et surélévations des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles n'excèdent pas 25% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Pour les constructions à usage d'habitation, l'adjonction d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- Le changement de destination des constructions traditionnelles, et notamment des granges, à condition qu'il ne porte pas atteinte aux caractères patrimonial et architectural du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
- En matière d'installations et travaux divers, les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des activités de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 et l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
  - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

### **Pour les zones Nc:**

- les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation des carrières à condition que :
  - un masque végétal soit maintenu le long des voies ouvertes à la circulation publique et qu'il ait un minimum de 60m de profondeur le long de l'autoroute et des voies départementales,
  - les berges soient talutées à 45° et plantées,
  - l'exploitation des eaux superficielles soit prévue,

- l'exploitation et les aménagements soient réalisés par tranches successives et prévues dans l'arrêté d'autorisation d'ouverture,
- les installations classées soient liées à l'exploitation du sous-sol,
- que les établissements industriels ou les installations classées pour la protection de l'environnement soient liés à l'utilisation des matériaux dans la zone.

**Pour les zones N (zones Nd, Nf et Ng exclues) :**

- Les constructions et installations à usage forestier à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les abris pour animaux à condition que la surface bâtie fermée soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> et à condition que leur présence n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- Dans les terrains aménagés en aire d'accueil des gens du voyage, les constructions et installations nécessaires ou directement liées à l'accueil des gens du voyage.

**Pour les zones Nd :**

- les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité de traitement des déchets recyclables et ordures ménagères.

**Pour la zone Nf uniquement :**

- les constructions à usage d'habitation, à la triple condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité forestière (notamment la surveillance des gros matériels d'exploitation), que les réseaux soient suffisants et qu'elles soient limitées à un seul logement par exploitation.

**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

**1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès privé doivent avoir une emprise minimale de :
  - 3,5m pour desservir un lot à moins de 50m de la voie,
  - 5m pour desservir un lot ou plusieurs lots à plus de 50m de la voie.
- La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.
- Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté par la commune, pour avis, pour toute demande d'autorisation entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale.

## 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (cf. fiches réglementaires jointes au PLU).

## **ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

### 2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome et conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Il ne pourra pas être accepté que plusieurs projets de logements se raccordent sur un même dispositif d'assainissement individuel. Les constructions et installations devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 3 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre en compte le réseau des eaux naturelles et pluviales afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

#### 4 - Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

#### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

#### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### 1 - Règle générale

**Dans les zones Np**, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait minimum est de :

- 25 m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 15 m par rapport à l'alignement des voies communales,
- 15 m des berges des cours d'eau ou des ruisseaux.

**Dans les zones N, Nc et Nd**, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait minimum est de :

- 50 m par rapport à l'alignement des voies,
- 50 m des berges des cours d'eau ou des ruisseaux.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent,
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme à la date d'approbation de celui-ci,
- c) pour respecter la végétation existante,
- d) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- e) pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).
- f) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

##### 2 - Recul des constructions hors agglomération :

- **Pour la RD 3** le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 75 m pour les constructions ;
- **Pour la section de la RD 216 comprise entre l'autoroute A660 et la limite sud communale**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions ;

- **Pour les RD 5 et 108**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions ;
- **Pour la section de la RD 216** comprise entre la RD5 et l'A660, **la RD216 E1, la RD216 E2 et la RD 802 (piste cyclable)**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour toutes les constructions ;
- **Pour l'A660 et l'A63**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie doit être de 50 m au moins pour les habitations et de 40 m pour les autres constructions.

#### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La construction doit être implantée à une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à :

- 6 m dans les zones Np,
- 15 m dans les zones N, Nc et Nd.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 6 m.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

##### **2 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur absolue des constructions d'habitation ne peut excéder 5 m à l'égout.
- La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sylvicole ou des carrières de sables est limitée à 15m au faitage sauf contraintes techniques (cheminées, silos, ...).

### 3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- La reconstruction après sinistre pourra conserver sa hauteur initiale et toute extension ne pourra aggraver la non conformité de la hauteur. Toute extension sera au plus égale à la hauteur du bâtiment initial,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).

#### **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 prescriptions détaillées ci-après font référence aux éléments de type traditionnel dans le cadre du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (cf Livre Blanc Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du PNRLG).

— **Le bâti existant (y compris extensions ou aménagement)** devra respecter les principes suivants:

Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnancement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

— **Les nouvelles constructions (y compris, extensions ou aménagement)** devront respecter les principes suivants :

1. Adaptation au sol :

- les constructions s'adapteront au terrain naturel,
- l'orientation de la maison tiendra compte du contexte local (morphologie de la parcelle, voie d'accès, climat,...),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire,

2. Formes architecturales :

- les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site;
- elles doivent présenter une simplicité de forme et de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,

- elles doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes,
- les toitures seront à 2, 3, ou 4 pentes avec souvent une architecture de pignon (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 10 m<sup>2</sup>),
- les rives de toiture non droites et discontinues sont à proscrire,
- les pentes des toits seront comprises entre 30% et 40 %,
- les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm) et soignés,
- le matériau de couverture devra avoir un aspect terre cuite de couleur et/ou nuance rouge, rosé ou orangé.

### 3. Façades :

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.

### 4. Ouvertures :

- les ouvertures significativement plus hautes que larges sont à privilégier,
- les volets à lames larges verticales sont à privilégier,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

#### — **Les changements de destination** :

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- le matériau de couverture devra avoir un aspect terre cuite de couleur et/ou nuance rouge, rosé ou orangé.

— **Les bâtiments annexes et garages** : leur réalisation avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération est interdite ; leur toiture devra présenter un aspect en cohérence avec la typologie architecturale de la construction principale (aspect matériau de couverture).

#### — **Les teintes et couleurs** :

- Les enduits ou peinture devront être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair,
- Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont à proscrire.

#### — **Les clôtures** :

##### 1 - Conditions de mesure

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique (le long des voies publiques) qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives avant remaniement du terrain.

## 2 - Hauteur maximum des clôtures

Sont interdites les clôtures en façade (le long de la voie publique) et en limites séparatives, dont :

- la hauteur totale est supérieure à 1,50 m,
- la hauteur des murs bahuts est supérieure à 1 m,
- la hauteur des haies continues est supérieure à 1,80 m,

## 3 - Aspect des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et de l'environnement,
- en tenant compte des prescriptions du livre blanc du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne,
- en intégrant soigneusement les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises consignées dans le règlement du lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les murs bahut ou les murs pleins situés en façade le long des voies publiques devront être terminés avec un enduit, les matériaux bruts sont proscrits. Les enduits devront être en tons rompus, ocres clairs, beige, ton pierre, blanc cassé, gris clair, en rappelant l'enduit de la construction qu'elle enserre.

Les panneaux bois ou claustras sont interdits en façade le long des voies publiques hormis sur les murs bahuts et dans la limite de 1.50m de hauteur totale.

## 4 – Les haies

Les haies, qu'elles soient en limite séparative ou en façade le long des voies publiques devront utiliser des essences locales pour une meilleure insertion paysagère.

Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées proscrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les fiches réglementaires jointes au PLU.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

1 - La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont à proscrire.

2 - Pour la plantation d'arbres, d'arbustes et de haies, des essences locales seront utilisées.

Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées proscrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

## Chapitre X – Dispositions applicables en Na

---

### Caractère des zones

Elles ont été désignées Na pour les **zones naturelles d'habitat traditionnel existant à préserver**.

**Les zones Na correspondent aux airiaux**, sites forestiers habités de faible densité et présentant un intérêt paysager, architectural et patrimonial. Pour conserver leur image traditionnelle patrimoniale, ces îlots naturels habités faiblement équipés sont limités aux constructions existantes.

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

- Les constructions:
  - les constructions à destination d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
  - les constructions à destination de bureaux,
  - les constructions à destination de commerces,
  - les constructions à destination d'artisanat,
  - les constructions à destination industrielle,
  - les constructions à destination d'exploitation agricole,
  - les constructions à destination d'exploitation forestière,
  - les constructions à destination d'entrepôt.
  
- Les installations et travaux divers:
  - les dépôts sauvages de véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
  - les installations classées,
  
- Les camping et stationnement de caravanes
  
- Les habitations légères de loisirs
  
- Les carrières et gravières:
  - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- Les réhabilitations, extensions et surélévations à condition qu'elles ne dépassent pas 25% de la Surface de Plancher existant à la date d'approbation du PLU.
- le changement de destination des constructions et notamment des granges à condition qu'il ne porte pas atteinte aux caractères patrimonial et architectural du bâtiment.
- Pour les constructions à usage d'habitation, l'adjonction d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- L'aménagement de gîtes ruraux dans des bâtiments existants et leur extension, à condition que ceux-ci n'excèdent pas le doublement de la Surface de Plancher existant à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
- En matière d'installations et travaux divers, les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des activités de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 et l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
  - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES****1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès privé doivent avoir une emprise minimale de :
  - 3,5m pour desservir un lot à moins de 50m de la voie,
  - 5m pour desservir un lot ou plusieurs lots à plus de 50m de la voie.

- La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.
- Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté par la commune, pour avis, pour toute demande d'autorisation entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale.

## 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (cf. fiches réglementaires jointes au PLU).

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée selon les dispositifs fixés par les services de défense incendie (cf dispositions générales).

### 2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome et conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Il ne pourra pas être accepté que plusieurs projets de logements se raccordent sur un même dispositif d'assainissement individuel. Les constructions et installations devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 3 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre en compte le réseau des eaux naturelles et pluviales afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

#### 4 - Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### 1-Règle générale

**Dans les zones Na**, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer et des berges des cours d'eau; ce retrait minimum est de 50 m.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent,
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme à la date d'approbation de celui-ci,
- c) pour respecter la végétation existante,
- d) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- e) pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).
- f) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

#### 2 – Recul des constructions hors agglomération :

- **Pour la RD 3** le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 75 m pour les constructions ;
- Pour la **section de la RD 216 comprise entre l'autoroute A660 et la limite sud communale**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions ;
- **Pour les RD 5 et 108**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions ;

- Pour la section de la RD 216 comprise entre la RD5 et l'A660, la RD216 E1, la RD216 E2 et la RD 802 (piste cyclable), le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour toutes les constructions ;
- Pour l'A660 et l'A63, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie doit être de 50 m au moins pour les habitations et de 40 m pour les autres constructions.

#### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La construction doit être implantée à une distance au moins égale à 15 m par rapport à la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 6 m.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder 10%.

#### **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

##### **2 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur absolue des constructions d'habitation ne peut excéder 8 m.

##### **3 – Dépassement**

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- La reconstruction après sinistre pourra conserver sa hauteur initiale et toute extension ne pourra aggraver la non conformité de la hauteur. Toute extension sera au plus égale à la hauteur du bâtiment initial,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 prescriptions détaillées ci-après font référence aux éléments de type traditionnel dans le cadre du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (cf Livre Blanc Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du PNRLG).

— **Le bâti existant (y compris extensions ou aménagement)** devra respecter les principes suivants:

Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

— **Les nouvelles constructions (y compris, extensions ou aménagement)** devront respecter les principes suivants :

1. Adaptation au sol :

- les constructions s'adapteront au terrain naturel,
- l'orientation de la maison tiendra compte du contexte local (morphologie de la parcelle, voie d'accès, climat,...),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire,

2. Formes architecturales :

- les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site;
- elles doivent présenter une simplicité de forme et de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,
- elles doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes,
- les toitures seront à 2, 3, ou 4 pentes avec souvent une architecture de pignon (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 10 m<sup>2</sup>),
- les rives de toiture non droites et discontinues sont à proscrire,
- les pentes des toits seront comprises entre 30% et 40 %,
- les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm) et soignés,
- le matériau de couverture devra avoir un aspect terre cuite de couleur et/ou nuance rouge, rosé ou orangé.

### 3. Façades :

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.

### 4. Ouvertures :

- les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures traditionnelles du type oculus ou demi-oculus,
- les volets à lames larges verticales sont à privilégier,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

#### — **Les changements de destination** :

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

#### — **Les teintes et couleurs** :

- Les enduits ou peinture devront être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair,
- Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont à proscrire.

#### — **La construction de bâtiments annexes** : elle s'inspirera des caractéristiques de l'airial traditionnel

- implantation dissociée de l'habitation,
- volume se rapprochera des bâtiments annexes caractéristiques de l'airial (poulailler, four à pains, grange, ...),
- les matériaux : couverture en tuile canal ou plate de Marseille, parois verticales en bardages bois, menuiserie bois,
- couleurs : tuiles dans les tons de brun orange non panaché, bois naturel.

#### — **Les clôtures** :

Dans un contexte d'airial, les clôtures bâties en dur seront prosrites et l'aspect ouvert sera conservé.

Il est possible de marquer la limite de propriété par la création de dougue (talus planté de chênes et autres essences locales bordé par un fossé).

Une clôture en pieux d'acacia ou de châtaignier sciés avec grillage à maille large de couleur grise peut être adaptée.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les fiches réglementaires jointes au PLU.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

1 - La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont à proscrire.

2 - Pour la plantation d'arbres, d'arbustes et de haies, des essences locales seront utilisées.

Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées prosrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

3 – Dans les zones Na, les espaces libres doivent être aménagés en fonction de leur utilisation :

- les espaces « collectifs » ouverts seront plantés de chênes, complétés éventuellement de châtaigniers et d'espèces fruitières,
- les espaces « privilégiés » (jardins potagers, enclos d'élevage, terrasse, ...) pourront être isolées par une haie vive d'essences locales doublée intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut.

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

## Chapitre XI – Dispositions applicables en Ne et NL, NLbl

---

### Caractère de la zone

Les zones naturelles **Ne et NL** sont des zones d'équipements.

**La zone Ne** concerne le site de la gendarmerie.

**La zone NL** est destinée à des équipements de loisirs et tourisme, terrains de camping et de caravaning.

**Le secteur NLbl** correspond au site du projet de base de loisirs en lien avec les activités nautiques au niveau du plan d'eau au lieu-dit « la Craste de l'Abeilley ».

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions:
  - les constructions à destination d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2,
  - les constructions à destination industrielle,
  - les constructions à destination d'exploitation agricole,
  - les constructions à destination d'exploitation forestière,
  - les constructions à destination d'entrepôts, sauf celles directement liées aux activités de la zone,
  
- Les installations et travaux divers:
  - les dépôts sauvages de véhicules,
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
  - les installations classées,
  
- Les camping et stationnement de caravanes:
  - le stationnement des caravanes et le camping, sauf dans les terrains aménagés et respectant les conditions fixées à l'article 2,
  
- Les habitations légères de loisirs (HLL)
  - les HLL hors des terrains de camping et de caravanage permanents autorisés,
  - les HLL hors des villages de vacances classés en hébergement léger,
  - les HLL hors des dépendances des maisons familiales de vacances agréées,
  
- Les carrières et gravières:
  - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

### Dans l'ensemble des zones :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitat, existant à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles n'excèdent pas 25% de la Surface de Plancher existant à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
- En matière d'installations et travaux divers, les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des activités de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 et l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
  - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Dans la zone Ne uniquement :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires et liées au besoin de surveillance ou de fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.

### Dans les zones NL

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient à la fois :
  - . liées aux activités présentes sur la zone,
  - . d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité,
  - . réalisées en même temps ou postérieurement au bâtiment d'activité et incluse ou attenante à celui-ci.
- les constructions et installations liées aux :
  - . hébergements hôteliers,
  - . résidences mobiles et habitations légères de loisirs,
  - . aménagements de terrain de camping et caravanage,

à condition qu'elles fassent l'objet d'une opération d'ensemble garantissant son intégration à l'environnement et que le nombre d'emplacements dans les terrains de camping et de caravaning

n'excède pas 50 par hectare dont 20% au plus d'HLL et de maisons mobiles et que chaque emplacement ait une superficie au moins égale à 100m<sup>2</sup>.

— Les constructions à usage de commerces et de bureaux à condition qu'elles soient directement liées à des terrains de camping ou de caravaning et qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière.

#### Dans la zone NLbl :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

— Les constructions à usage d'habitat (direction, surveillance, gardiennage, ...) à condition qu'elles soient à la fois :

- . réalisées dans le secteur constructible reporté sur le plan de zonage (secteur hachuré),
- . liées aux activités présentes sur la zone,
- . d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité,
- . réalisées en même temps ou postérieurement au bâtiment d'activité.

— Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat et à condition qu'elles soient à la fois :

- . réalisées dans le secteur constructible reporté sur le plan de zonage (secteur hachuré),
- . liées aux activités présentes sur la zone,
- . réalisées sur la même unité foncière.

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

#### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de la construction qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5m x 5m au moins à partir de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la voie et le portail.
- La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.
- Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté par la commune, pour avis, pour toute demande d'autorisation entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale.

## 2 - Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Dans la zone NL, la création de voies internes est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée 3,5 m
  - largeur minimale d'emprise 6 m

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (cf. fiches réglementaires jointes au PLU).

4 - Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

5 - Pour les opérations s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, chaque opération devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans son périmètre.

6 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée selon les dispositifs fixés par les services de défense incendie (cf dispositions générales).

### 2 - Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

### 4 - Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre en compte le réseau des eaux naturelles et pluviales afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

## 5 - Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

Toute construction ou installation (ou emplacement de tente, caravane, maison mobile, HLL,...) doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Ce retrait doit être au minimum :

- de 15 m par rapport à l'alignement des voies,
- de 100 m par rapport à l'axe de l'A63.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme à la date d'approbation de celui-ci,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 15m des berges des cours d'eau ou des ruisseaux.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 4 m par rapport à la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées avec un minimum de 8 m de distance l'une par rapport à l'autre.

Cette distance est comptée entre murs (ou poteaux) portants et non entre saillies de toiture.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les zones NL**, l'emprise des emplacements de camping, de caravanning, ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise des maisons mobiles ou assimilées ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise totale des emplacements situés sur l'unité foncière.

**Dans le secteur constructible de la zone NLbi**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10%, sans dépasser 2.000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux.

- La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments à usage de sports et de loisirs ou à usage collectif.
- La hauteur totale des autres constructions est limitée à 3 mètres à l'égout.
- La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 prescriptions détaillées ci-après font référence aux éléments de type traditionnel dans le cadre du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (cf Livre Blanc Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du PNRLG).

— **Le bâti existant (y compris extensions ou aménagement)** devra respecter les principes suivants:

Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnancement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

— **Les nouvelles constructions (y compris, extensions ou aménagement)** devront respecter les principes suivants :

1. Adaptation au sol :

- les constructions s'adapteront au terrain naturel,
- l'orientation de la maison tiendra compte du contexte local (morphologie de la parcelle, voie d'accès, climat,...),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire,

2. Formes architecturales :

- les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site;
- elles doivent présenter une simplicité de forme et de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,
- elles doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes,
- les toitures seront à 2, 3, ou 4 pentes avec souvent une architecture de pignon (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 10 m<sup>2</sup>),
- les rives de toiture non droites et discontinues sont à proscrire,
- les pentes des toits seront comprises entre 30% et 40 %,
- les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm) et soignés,
- le matériau de couverture sera conforme à la tradition locale et à l'aspect des constructions avoisinantes,

3. Façades :

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.

4. Ouvertures :

- les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures traditionnelles du type oculus ou demi-oculus,
- les volets à lames larges verticales sont à privilégier,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

— **Les changements de destination :**

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- le matériau de couverture devra avoir un aspect terre cuite de couleur et/ou nuance rouge, rosé ou orangé.

— **Les bâtiments annexes et garages :** leur réalisation avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération est interdite ; leur toiture devra présenter un aspect en cohérence avec la typologie architecturale de la construction principale (aspect matériau de couverture).

— **Les teintes et couleurs :**

- Les enduits ou peinture devront être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair,
- Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont à proscrire.

— **Les clôtures :**

1 - Conditions de mesure

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique (le long des voies publiques) qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives avant remaniement du terrain.

2 - Hauteur maximum des clôtures

Sont interdites les clôtures en façade (le long de la voie publique) et en limites séparatives, dont:

- la hauteur totale est supérieure à 1,50 m,
- la hauteur des murs bahuts est supérieure à 1 m,
- la hauteur des haies continues est supérieure à 1,80 m,

3 - Aspect des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et de l'environnement,
- en tenant compte des prescriptions du livre blanc du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne,
- en intégrant soigneusement les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises consignées dans le règlement du lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les murs bahut ou les murs pleins situés en façade le long des voies publiques devront être terminés avec un enduit, les matériaux bruts sont proscrits. Les enduits devront être en tons rompus, ocres clairs, beige, ton pierre, blanc cassé, gris clair, en rappelant l'enduit de la construction qu'elle enferme.

Les panneaux bois ou claustras sont interdits en façade le long des voies publiques hormis sur les murs bahuts et dans la limite de 1.50m de hauteur totale.

#### 4 – Les haies

Les haies, qu'elles soient en limite séparative ou en façade le long des voies publiques devront utiliser des essences locales pour une meilleure insertion paysagère.

Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées proscrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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 existantes ou à créer.

La localisation des aires de stationnement pourra être limitée ou imposée pour assurer une meilleure intégration des projets.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les fiches réglementaires jointes au PLU.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout emplacement ou groupe de six emplacements maximum devra être aménagée avec une trame verte correspondant à un minimum de 10 % de la surface concernée par ces implantations.

Ces espaces verts devront être réalisés sur les localisations figurant le cas échéant sur le plan de zonage, avec toutefois la possibilité d'admettre une autre répartition de ces emprises à concurrence de 20 % maximum.

En l'absence d'indication d'espaces verts sur le plan de zonage, les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.

La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles et maintenue au maximum.

D'une manière générale, les abatages systématiques d'arbres au sein des parcelles sont à proscrire.

Les délimitations d'emplacements doivent être plantés d'arbustes buissonnants (réfractaires aux incendies). Un espace tampon non végétalisé doit être laissé autour des sanitaires et des parkings.

Un aménagement particulier doit être réalisé autour des aires spéciales de stationnement des caravanes qui ne sont pas utilisées afin d'en masquer la vue.

L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos.

Pour la plantation d'arbres, d'arbustes et de haies, des essences locales seront utilisées.

Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Liste des essences exotiques ou des variétés modifiées proscrites et liste des essences locales autorisées en annexes.

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé (application de la loi ALUR du 24 mars 2014).

Envoyé en préfecture le 22/01/2015

Reçu en préfecture le 22/01/2015

Affiché le

99



## **TITRE 6 : FICHES REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES (hors zone AUY1-ZAC)**

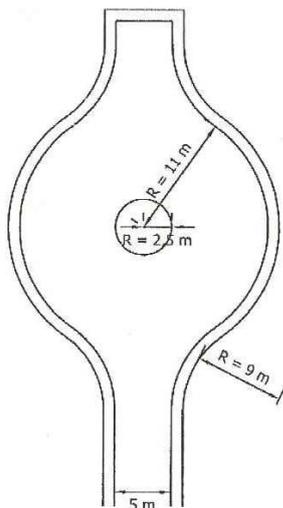
---

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones, sauf règles particulières spécifiées au sein du règlement de chaque zone.

**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

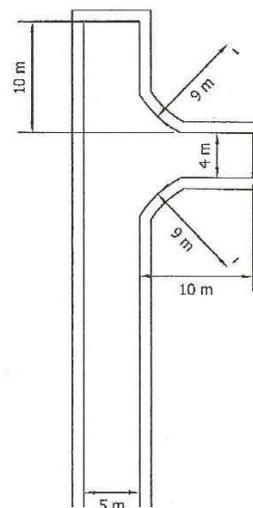
**Caractéristiques dimensionnelles minimales des dispositifs d'aires de retournement**

**Raquette circulaire**

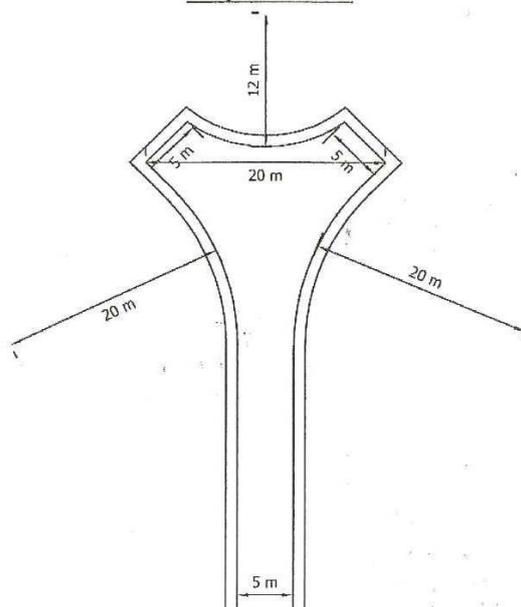


L'éventuel îlot central doit être franchissable.

**Raquette en T**



**Raquette en Y**



## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **1- Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

En application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent article s'appliquent également aux travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1 du même Code, dans les conditions prévues ci-après.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changements de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en-dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration de travaux.

### **2- Normes minimales**

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les catégories de constructions suivantes, le cas échéant par assimilation :

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

- Pour les logements : 2 places.

En outre, dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

- Les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.421-3 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, n'exigent qu'une place de stationnement par logement.
- La transformation ou l'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat n'exige aucune place de stationnement.

#### **➤ Constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, restaurants, gîtes ruraux, ...) :**

- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel.

- Pour les livraisons : 1 place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>

#### **➤ Constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, les professions libérales et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **➤ Constructions à usage de commerces :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux n°1,6 et 8 du I de l'article L. 750-5 du Code du Commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27

décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des constructions affectées au commerce.

- Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves < 200 m<sup>2</sup> Surface de Plancher = pas de norme imposée
- si surfaces de réserves > 200 m<sup>2</sup> Surface de Plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves.

➤ **Constructions à usage d'artisanat et d'industrie et ne relevant pas des autres destinations :**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves < 200 m<sup>2</sup> Surface de Plancher = pas de norme imposée
- si surfaces de réserves > 200 m<sup>2</sup> Surface de Plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

➤ **Constructions à usage d'entrepôt :**

- 1 place au minimum pour 400 m<sup>2</sup> Surface de Plancher

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves < 200 m<sup>2</sup> Surface de Plancher = pas de norme imposée
- si surfaces de réserves > 200 m<sup>2</sup> Surface de Plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

➤ **Camping, stationnement de caravane et habitations légères de loisirs :**

- 1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.

Il peut également être aménagé des aires spéciales de stationnement pour les caravanes en dehors de leur période d'utilisation. Le nombre de ces aires spéciales de stationnement doit être au moins égal à 10% du nombre d'emplacements autorisés sur le terrain de caravanning ou de camping caravanning. Ces aires spéciales de stationnement peuvent constituer des emplacements nouveaux lorsqu'elles ne reçoivent pas de caravanes non utilisées.

➤ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
  - de leur nature,
  - du taux et du rythme de leur fréquentation,
  - de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
  - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable,

- de leur localisation au regard des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage
- En application des dispositions de l'article L. 421-3 du code de l'Urbanisme, lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation de la commission départementale d'équipement cinématographique prévue à l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues au 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code du Commerce relevant de la commission départementale d'équipement commercial, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique, ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuil.
- Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain

**- Etablissements d'enseignement et de formation :**

- Etablissements primaires : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements secondaires : 2 places de stationnement par classe.

**- Etablissements hospitaliers, cliniques, foyers logements pour personnes âgées :**

1 place de stationnement pour 2 lits ou 2 logements

**- Autres établissements destinés à accueillir du public : équipements sportifs, locaux et aires de loisirs, édifices de culte,...**

Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne pourra être inférieur au tiers de ladite capacité.

La règle applicable aux constructions, locaux d'activités ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces projets sont le plus directement assimilables.

### 3- Mode de réalisation

#### ➤ Modalités de calcul du nombre de places :

Dès lors que la norme de stationnement des exprimée en tranche (Surface de Plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de place de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

#### ➤ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles :

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par la catégorie de construction de référence.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces Surface de Plancher et/ ou du nombre de chambres et/ ou des critères de calcul

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigées

#### ➤ En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- En zones urbaines, pour les établissements artisanaux, les commerces couverts et les ensembles de bureaux, le nombre de places automobiles requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

#### 4- Le stationnement des deux roues

Les cyclistes doivent disposer d'espaces de stationnement fonctionnels, pratiques et sûrs. Pour satisfaire aux besoins des usagers cyclistes, les garages à vélos doivent répondre à plusieurs critères, ils doivent être bien identifiables et signalés, proches de l'entrée du bâtiment, accessibles, visibles, éclairés, couverts, fonctionnels et équipés de systèmes de fixation performants (roue et cadre rattachés à un point fixe).

Pour le stationnement des vélos, les normes applicables sont les suivantes :

	<b>Normes applicables</b>
<b>Habitat collectif</b>	Une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement
<b>Hébergement hôtelier</b>	A partir de 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher, ration de 1 place pour 4 chambres
<b>Bureaux</b>	A partir de 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher, ratio de 4 places / tranche de 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher Ou 1 place pour 5 salariés
<b>Commerces</b>	A partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente, ratio de 4 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher moins la surface des réserves Ou 1 place pour 10 places de voiture
<b>Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations</b>	A partir de 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> Surface de Plancher
<b>Industries</b>	A partir de 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher, ratio de 2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> Surface de Plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</li> </ul> Par exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en établissement scolaire : 1 place pour 8 élèves en primaire, 1 place pour 5 élèves en collège et lycée et 1 place pour 5 étudiants en université,</li> <li>- en établissement sportif : 1 place pour 3 places de voiture.</li> </ul>

En réhabilitation, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 200m en capacité suffisante.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Pour la plantation d'arbres et d'arbustes, **les essences locales** seront privilégiées :

**Arbres locaux :**

- Chênes pédonculé, tauzin, liège, vert
- Châtaignier
- Pin maritime
- Bouleau
- Acacia
- Tilleul
- Aubépine
- Aulne
- Frêne
- Sorbier
- Poirier
- Pommier sauvage
- Pêcher
- Cerisier

**Arbustes locaux :**

- Noisetier
- Houx
- Arbousier
- Laurier sauce
- Néflier
- Cognassier
- Sureau
- Bourdaine
- Figuier
- Genêts
- Bruyère cendrée
- Callune

- Pour la plantation de haies :

**Essences exotiques ou variétés modifiées proscrites :** Cyprès, Thuyas, Lauriers, Troènes, Fusains, Ifs, Bambous, Eleagnus, Cotoneaster, Photinia, Berbéris, Orangers du Mexique, Escallonia, Pieris, Spirée.

**Essences locales autorisées :**

- |   |  |
|---|--|
| - Alisier torminal - Sorbus torminalis      | - Hêtre commun - Fagus sylvatica             |
| - Amélanchier vulgaire - Amelanchier ovalis | - Houx commun - Ilex aquifolium              |
| - Arbousier – Arbutus unedo                 | - If – Taxus baccata                         |
| - Aubépine – Crataegus monogyna             | - Laurier noble – Laurus nobilis             |
| - Aulne glutineux - Alnus glutinosa         | - Laurier tin – Viburnum tinus               |
| - Bouleau verruqueux - Betula verrucosa     | - Merisier - Prunus avium                    |
| - Bourdaine – Rhamnus frangula              | - Néflier commun- Mespilus germanica         |
| - Buis commun - Buxus sempervirens          | - Nerprun alaterne - Rhamnus alaternus       |
| - Charme commun - Carpinus betulus          | - Noyer commun – Juglans regia               |
| - Châtaignier - Castanea sativa             | - Orme champêtre – Ulmus campestris          |
| - Chêne liège – Quercus suber               | - Poirier franc – Pyrus communis             |
| - Chêne pédonculé - Quercus robur           | - Poirier sauvage - Pyrus pyraster           |
| - Chêne vert – Quercus ilex                 | - Pommier sauvage - Malus sylvestris         |
| - Chêne tauzin – Quercus pyrenaica          | - Prunellier - Prunus spinosa                |
| - Cognassier – Cydonia oblonga              | - Prunier myrobolan - Prunus ceracifera      |
| - Cormier - Sorbus domestica                | - Saule des vanniers - Salix alba vittelina  |
| - Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea    | - Saule marsault – Salix caprea              |
| - Coudrier (noisetier) - Corylus avellana   | - Saule pourpre – Salix purpurea             |
| - Cytise - Laburnum anagyroides             | - Saule roux – Salix atrocinnerea            |
| - Eglantier (rosier sauvage) – Rosa canina  | - Sureau noir – Sambucus nigra               |
| - Erable champêtre - Acer campestre         | - Tilleul à petites feuilles - Tilia cordata |
| - Figuier – Ficus carica                    | - Troène des bois – Ligustrum vulgare        |
| - Frêne commun - Fraxinus excelsior         | - Viorne lantane - Viburnum lantana          |
| - Fusain d'Europe                           | - Viorne noir - Viburnum opulus europaeus    |

## DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION DE TERMES UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT

### ▪ LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LEURS MODIFICATIONS (notamment articles 1 et 2 du règlement) :

#### Aménagement d'une construction :

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

#### Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

#### Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

### ▪ CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE") (notamment articles 2 du règlement) :

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves, ...

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU

Par ailleurs, Il est précisé que les distances de recul des piscines sont calculées par rapport au bord intérieur du bassin.

### ▪ GRANGE (notamment articles 2 du règlement) :

Ancien hangar, traditionnellement construit en bois ou maçonnerie, il était utilisé pour le stockage des récoltes. Témoin d'une vie agricole ou forestière, ce patrimoine bâti vernaculaire est singulier aux Landes de Gascogne et fait l'objet d'une attention particulière en matière d'entretien et de restauration (cf Livre Blanc du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne).

### ▪ CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RÉSEAUX PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (notamment articles 1 et 2 du règlement) :

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent d'assurer à la population résidante et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), notamment hospitaliers, sanitaires, sociaux, d'enseignement et enfance, culturels, sportifs, de défense et sécurité, les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

■ **AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS** (articles 1 et 2 du règlement)

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration préalable, soit à permis d'aménager, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

■ **ACCÈS ET VOIES** (articles 3 et 6 du règlement) :

Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé par un dispositif à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

■ **EMPRISE D'UNE VOIE** (articles 3 du règlement) :

L'emprise, ou plate forme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

■ **IMPASSE** (articles 3 du règlement) :

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

■ **EAUX PLUVIALES ET EAUX DE RUISSELLEMENT** (articles 4 du règlement) :

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

▪ **ALIGNEMENTS ET RECULS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (articles 6 du règlement) :**

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.  
Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".
- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les auvents ou marquises sans appui au sol et à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
  - les installations techniques nécessaires à l'établissement et au fonctionnement des réseaux publics.

▪ **EMPRISES PUBLIQUES (articles 6 du règlement) :**

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, ...

▪ **LIMITES SÉPARATIVES (articles 7 du règlement) :**

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

En conséquence, les parcelles à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales (et pas de limite de fond de terrain) et les parcelles en « 2<sup>ème</sup> rideau » n'ont que des limites séparatives postérieures ou de fond de terrain (et pas de limites latérales).

▪ **EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION (articles 9 du règlement) :**

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).
- Il est précisé que ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.  
C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
  - les terrasses non couvertes, de plein pied avec le rez de chaussée,
  - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
  - les rampes ou partie de rampes montantes depuis le sol naturel,
  - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
  - les constructions enterrées.

Il est également précisé que sont constitutives d'emprise au sol les piscines, quelque soit leur mise en œuvre, hors les margelles ou terrasses basses qui les bordent,

- Les pourcentages maximum d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspond à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.
- Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

▪ **MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (articles 10 du règlement) :**

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
  - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer),
  - sauf indication particulière à l'article 10 de chaque zone, jusqu'au point de référence déterminé par le niveau de l'égout du toit dans le cas d'une toiture en pente, ou le niveau haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou à très faible pente.
- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.  
Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction. Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite dans la zone considérée.  
Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.
- Les hauteurs maximales prescrites aux articles 10 ne s'appliquent pas :
  - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
  - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle, dans la limite de 12 mètres.

▪ **ÉGOUT DU TOIT** (articles 10 et 11 du règlement) :

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

▪ **ACROTÈRE** (articles 10 et 11 du règlement) :

Muret en parti sommitale de la façade, situé au dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

▪ **CLÔTURE** (articles 11 du règlement) :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

▪ **MUR BAHUT** (articles 11 du règlement) :

Mur maçonné de faible hauteur ayant généralement un rôle mécanique (mur porteur, mur de soutènement) ou servant à diviser un espace clos..

▪ **ESPACES VERTS** (articles 13 du règlement) :

Les espaces verts correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres, ...).

▪ **ESPACES LIBRES** (articles 13 du règlement) :

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par les constructions générant une emprise au sol, par les aires collectives de stationnement ou par les voiries.

▪ **AIRES DE STATIONNEMENT** (articles 13 du règlement) :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis d'aménager. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.