



COMMUNE DE MIOS

Modification du PLU

2. Pièces modifiées

Octobre 2016



Version, date	Niveau de finalisation
Version n°3 OCTOBRE 2016	Version pour relecture services Mairie

Validation
<i>Philippe PARIS, directeur du pôle urbanisme, mobilité et aménagement (PUMA)</i>

Rédaction
<i>Pierre TIXIER, chargé d'études urbanisme</i>
<i>Perrine MORUCHON, chargée d'études environnement</i>



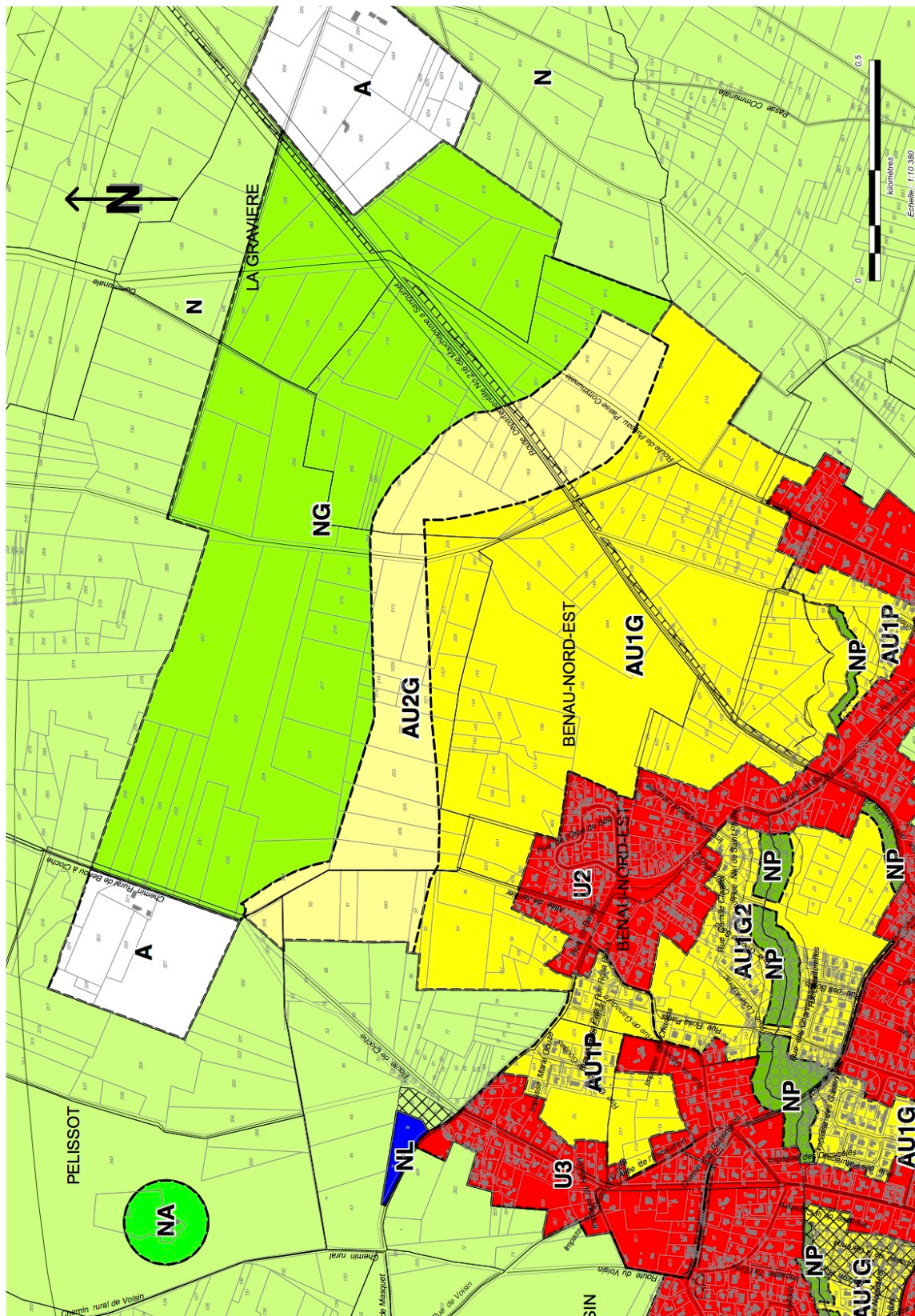
39, rue Furtado - 33800 BORDEAUX
 tél. : 05 56 31 46 46 - fax : 05 56 31 40 77
 erea@erea-conseil.fr - www.erea-conseil.fr

SOMMAIRE

LE PLAN DE ZONAGE	4
1. LE PLAN DE ZONAGE LA PARTIE NORD DU BOURG AVANT MODIFICATION	5
2. LE PLAN DE ZONAGE DE LA PARTIE NORD DU BOURG APRES MODIFICATION	6
 LE REGLEMENT	 7
1. LE REGLEMENT DE LA ZONE AU2 AVANT MODIFICATION	8
2. LE REGLEMENT DE LA ZONE AU2 APRES MODIFICATION	11
3. LE REGLEMENT DE LA ZONE N AVANT MODIFICATION	14
4. LE REGLEMENT DE LA ZONE N APRES MODIFICATION	25
 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	 36
1. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVANT MODIFICATION	37
2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION	38

LE PLAN DE ZONAGE

1. LE PLAN DE ZONAGE LA PARTIE NORD DU BOURG AVANT MODIFICATION



Extrait du plan de zonage portant sur le Nord du bourg (la ZAC) avant modification.

LE REGLEMENT

1. LE REGLEMENT DE LA ZONE AU2 AVANT MODIFICATION

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 m² 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'ACCES AUX VOIES

Sans objet.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX 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 SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 m² 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.

2. LE REGLEMENT DE LA ZONE AU2 APRES MODIFICATION

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 m² 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'ACCES AUX VOIES

Sans objet.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX 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 SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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).

3. LE REGLEMENT DE LA ZONE N AVANT MODIFICATION

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 m² 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 m² 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'ACCES 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 RESEAUX 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 SEPARATIVES

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 MEME UNITE FONCIERE

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 faîtage 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 EXTERIEUR 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 m²),
- 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 enserme.

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 VEHICULES

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.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

4. LE REGLEMENT DE LA ZONE N APRES MODIFICATION

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

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 « s » a été affecté au secteur naturel concerné par la réalisation d'aménagements strictement liés à la lutte contre l'incendie de feux de forêt, au Nord du Bourg (**Ns**).

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 m² 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, Nc, et 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, et Nf 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 m² 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 le secteur Ns :

- les aménagements à condition qu'ils soient strictement liés à la lutte contre *l'incendie de feux de forêt*

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'ACCES 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 RESEAUX 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 SEPARATIVES

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 MEME UNITE FONCIERE

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 faîtage 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 EXTERIEUR 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 m²),
- 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 enserme.

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 VEHICULES

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.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

