Communauté de Communes du Pays Grenadois

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.0 Règlement

Élaboration du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 8/12/2014

Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 29/04/2019

Dossier soumis à Enquête Publique du 14/10/2019 au 15/11/2019

PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 2/03/2020

PLUi modifié par Délibération du Conseil Communautaire du 18/12/2023

PLUi mis en compatibilité par Délibération du Conseil Communautaire du 24/06/2024

PLUi modifié par Délibération du Conseil Communautaire du 26/01/2026

PLUi modifié par Délibération du Conseil Communautaire du ...

SOMMAIRE

1 DISPOSITIONS ET REGLES GENERALES 5

1.1 Champ d'application du plan 7

1.2 Division du territoire en zones 7

1.3 Les règles d'accès hors agglomération 10

1.4 Les règles de reculs des constructions hors agglomération 11

1.5 Dispositions relatives aux équipements et installations relevant de la servitude I4 12

1.6 Dispositions relatives à la prise en compte du risque incendie de foret 12

2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 14

2.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 18

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 23

2.3 Équipements et réseaux 40

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 43

3.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 46

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 49

3.3 Équipements et réseaux 59

4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 63

4.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 66

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 71

4.3 Équipements et réseaux 83

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 86

5.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 89

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 94

5.3 Équipements et réseaux 102

6 ANNEXES 104

6.1 Patrimoine bâti ou paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 106

6.2 constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme 114

6.3 Espèces végétales conseillées 115

1 DISPOSITIONS ET REGLES GENERALES

1.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays Grenadois.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants, et R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.2.1 LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2., sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

UA	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements, …). Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel
UB (dont UBa)	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.
UC (dont UCa)	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme.
UE	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
UGaz	Zone urbaine et urbanisable à vocation industrielle d'entrepôt et de bureau, et de gestion des équipements et infrastructures de stockage souterrain de gaz naturel et des installations de surface.
UL	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'hébergement et d'aménagement dédiée aux activités de loisirs et touristique
UX	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales, commerciales et industrielles

1.2.2 LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 3., sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones sont :

1AUa	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : alignement sur emprise publique ou recul de 3 mètres maximum. • Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales • Hauteur = R+1 maximum
1AUb	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : recul de 3 à 5 mètres maximum de l'emprise publique. • Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales sauf si la longueur de façade est supérieure à 10 mètres. • Hauteur = R+1 maximum
1AUc	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : recul à 5 mètres minimum de l'emprise publique ou en respectant le recul des habitations des parcelles mitoyennes. • Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distances de 3 mètres minimum des limites séparatives. • Hauteur = R+1 maximum
2AU1a, 2AU1b, 2AU1c	Zone à urbaniser à destination principale d'habitat à court/moyen terme après modification du PLUi
2AU2	Zone à urbaniser à destination principale d'habitat à long terme après révision du PLUi
2AUx	Zone à urbaniser à destination principale économique à long terme après révision du PLUi

1.2.3 Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

A	Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, extension et annexes des exploitations agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
Ace	Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, extension et annexes des activités dédiées aux chevaux (centre équestre, santé animale, …)
Ap	Zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.
Apv	Secteur destiné à l'agrivoltaïsme dans lequel sont autorisées les constructions et installations photovoltaïques en co-activité avec l'agriculture et qui contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.
Ax	Zone agricole où la gestion et le confortement d'une activité artisanale, commerciale ou de service, industrielle, de bureau existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée

1.2.4 LES ZONES NATURELLES « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5, 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. Ces zones sont :

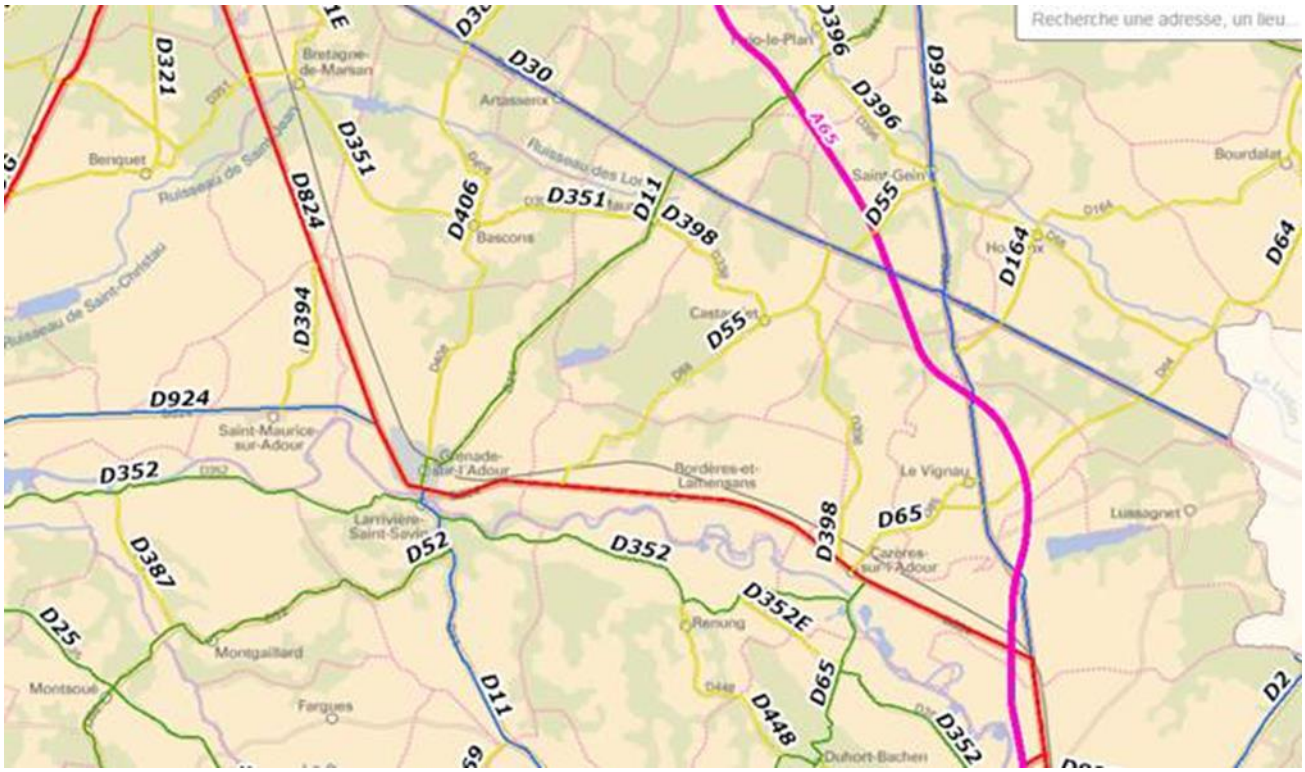
N	Zone naturelle où seuls sont autorisés les équipements et installations d'intérêt public, et les installations agricoles sous réserve de la possibilité de les déplacer ou démonter.
Nca	Zone Naturelle où seul le stationnement des caravanes est autorisé.
Ng	Zone Naturelle où les activités des gravières sont autorisées
Ngaz	Zone naturelle de gestion des installations et de surveillance où sont autorisées les constructions industrielles et équipements nécessaires au fonctionnement des puits.
Np	Zone naturelle protégée où toutes les constructions sont interdites sauf les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif favorisant la préservation des espaces paysager, la découverte et la valorisation des rives de l'Adour.
Nx	Zone Naturelle où la gestion et le confortement d'une activité artisanale, commerciale ou de service, industrielle, de bureau existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée

1.3 LES REGLES D'ACCES HORS AGGLOMERATION

Sur la Communauté de Communes du Pays Grenadois, les routes départementales se répartissent de la manière suivante en fonction des catégories déterminées par le CD 40 :

- 1ère catégorie : RD 824,
- 2ème catégorie : RD 11, 30, 924 et 934,
- 3ème catégorie : RD 11, 52, 65, 352,
- 4ème catégorie : RD 55, 64, 351, 394, 398, 406.

Catégorie de RD	En agglomération	Hors agglomération
1	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : • Intensité du trafic, • Position de l'accès, • Configuration et nature de l'accès	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Conseil départemental
2		
3		
4		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.



En rouge (1ère), en bleu (2ème), en vert (3ème), en jaune (4ème).

En rose, l'A65

1.4 LES REGLES DE RECULS DES CONSTRUCTIONS HORS AGGLOMERATION

Sur la Communauté de Communes du Pays Grenadois, les routes départementales se répartissent de la manière suivante en fonction des catégories déterminées par le CD 40 :

- 1ère catégorie : RD 824,
- 2ème catégorie : RD 11, 30, 924 et 934,
- 3ème catégorie : RD 11, 52, 65, 352,
- 4ème catégorie : RD 55, 64, 351, 394, 398, 406.

Catégorie de RD	Recul minimum demandé par rapport à l'axe	Largeur de chaussée + accotement	Largeur des dépendances
1	50 mètres	11 à 12 mètres	Au cas par cas, largeur nécessaire aux accessoires : talus, fossés, etc…
2	35 mètres	10 à 11 mètres	
3	25 mètres	9 à 10 mètres	
4	15 mètres	8 mètres	

A titre exceptionnel, le Département pourra autoriser des reculs moindres pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site et qui ne remettent pas en cause les possibilités d'évolution de la voirie.

Les RD 824 et 934 sont concernées par l'application de l'article L. 111-6 (amendement Dupont) en dehors des espaces urbanisés (recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe). **Il est toutefois précisé que les zones d'activités de Jouanlanne et du Tréma dérogent à ces règles de recul au regard des études d'impact sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de leur aménagement permettant respectivement un recul de 30 mètres (Jouanlanne) et de 25 mètres (Trema).**

L'A65, quant à elle, fait l'objet d'un recul de 100 mètres.

1.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS RELEVANT DE LA SERVITUDE I4

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

A ce titre, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

1.6 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DE FORET

Cas des construction ou opérations d'aménagement situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface [1] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt :

Lorsqu'une construction ou une opération d'aménagement réalisée d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Cette bande inconstructible de 12 m pour les opérations d'aménagement d'ensemble, devra comprendre une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. A cet effet, un minimum de 6 m de large sera nécessaire pour la circulation des véhicules incendie.

En outre, cette piste devra être :

- reliée à la voie publique
- libre de tout obstacle entravant la circulation
- ne pas constituer un "cul de sac" pour les véhicules incendie
- être maîtrisée, pérenne et faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement
- et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

1 Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

Cas particuliers des constructions relevant de la destination « industrie » et des ICPE :

Conformément à l'article 11 de l'arrêté du 7 juillet 2023 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies [2], les distances de recul des constructions situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt sont majorées à :

- 20 m minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier pour les constructions relevant de la destination « industrie »
- 30 m minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier pour les ICPE constituant un risque d'incendie ou d'explosion.

Cas des extensions du bâti existant :

En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface, les extensions ne seront admises que si l'extension est située à une distance minimale de 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier.

Si une construction est déjà située à une distance inférieure à 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier, les extensions ne seront admises que dans le prolongement de la façade exposée (de manière limitée) ou par surélévation. La distance avec les limites séparatives en contact avec le massif forestier ne doit pas être réduite.

Cas des reconstructions :

En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface, les reconstructions et restaurations seront autorisées sous réserve de réduire la vulnérabilité du bien au risque.

Elles seront interdites si la reconstruction constitue un ajout d'enjeux en zone à risque ou si la destruction du bien objet de la demande de reconstruction a été causée par un risque naturel identifié au PLUi.

Changement de destination en zones A et N :

En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface les changements de destination ne seront admis que si le respect des prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'incendie de forêt est assuré, en particulier un recul des constructions à plus de 12 m des limites séparatives en contact avec le massif forestier.

Aussi, afin d'éviter tout nouvel enjeu en secteur isolé, les changements de destination (conduisant à un ajout d'enjeu) isolés en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits.

Constructions isolées en zones A et N :

De manière générale, en zones A et N, en zone d'aléa fort, aucune construction nouvelle implantée à plus de 100 m d'un ensemble de bâtis ne pourra être autorisée.

Obligations légales de débroussaillement :

Le maire est responsable du contrôle de la mise en œuvre des Obligation Légales de Débroussaillements (et de maintien en état débroussaillés) des abords des habitations mais aussi des constructions, chantiers (ainsi que des voies y donnant accès) et autres équipements de toute nature conformément au Code Forestier et aux dispositions opérationnelles en vigueur prévues par arrêté préfectoral et/ou Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie.

2 Arrêté figurant en annexe du présent règlement

2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones « U »

Les zones U peuvent être concernées par le risque « inondations » qui se détermine selon un zonage et une réglementation spécifique qui recouvre :

- **le Plan de Prévention du Risque Inondation (servitude d'utilité publique disponible en pièce annexe du PLUi),**
- **l'Atlas des zones inondables (dont il pourra être fait application le cas échéant via l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme et dans le cadre des articles 2.1.3.4 et 2.1.3.5 suivants)**
- **le risque de remontées de nappes (dont il sera fait application avec l'article 2.1.3.6 suivant).**

Selon les zones concernées c'est la règle la plus contraignante qui s'appliquera en cas de divergence ou de contradiction entre les deux documents.

La Communauté de Communes du Pays Grenadois est également affectée par le risque de feu de forêt. Un recul de 12 mètres par rapport aux espaces boisés soumis au risque feu de forêt pourra s'imposer à l'implantation des nouvelles constructions.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone UA couvre les espaces urbains anciens et relativement dense des communes de la Communauté de Communes du Pays Grenadois. La spécificité de la structure urbaine ancienne de la bastide de Grenade est ainsi prise en compte et il en va de même pour toutes les entités urbaines présentant un rapport fort avec les emprises publiques (alignement, hauteur, densité, …).

Il s'agit en effet dans le cas des zones UA de gérer les parties urbanisées de l'intercommunalité les plus denses avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. Celles-ci sont généralement implantées à l'alignement et en ordre continu.

La zone UB couvre différents espaces urbanisés du territoire de la Communauté de Communes du Pays Grenadois. Ces espaces urbains mélangent un tissu ancien mais aussi contemporain qui a pu venir s'intercaler au fil du temps : une certaine compacité du tissu bâti et un rapport à l'espace public important, au moins à l'origine, une diversité de fonction urbaine (habitat, commerce, artisanat, équipement, …).

Cela justifie la mise en place de règles d'urbanisme qui consistent à conserver la densité observée tout en donnant la possibilité aux constructions plus contemporaines de pouvoir poursuivre une densification dans le respect des hauteurs et des implantations du bâti ancien, et ce afin de conserver l'harmonie des formes urbaines déjà présentes et garantir l'intégration paysagère.

La zone UB comprend :

- Un secteur UBa correspondant au zones urbaines et urbanisables hors centres-bourgs (quartiers d'habitation soumises à un coefficient d'emprise au sol pour encadrer la densification dans un contexte d'assainissement individuel).

La zone UC couvre des zones urbaines en périphérie des cœurs urbains. Il règlemente des espaces majoritairement à caractère résidentiel en limite avec les espaces naturels et agricoles. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais le secteur contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation.

Les règles d'implantation des constructions suivent donc des prescriptions nécessairement moins rigoureuses qu'en secteur UB, afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes mais aussi permettant de gérer l'interface entre zone urbaine et zone agricole.

La zone UC comprend :

- Un secteur UCa correspondant au zones urbaines et urbanisables hors centres-bourgs (quartiers d'habitation) soumises à un coefficient d'emprise au sol pour encadrer la densification dans un contexte d'assainissement individuel.

La zone UE couvre différentes parties urbanisées du territoire dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

La zone UGaz correspondant aux zones urbaines ou urbanisables gérées par TEREGA, à vocation industrielle d'entrepôt et de bureau, et de gestion des équipements et infrastructures de stockage souterrain de gaz naturel et des installations de surface.

La zone UL couvre le site à Grenade-sur-l'Adour dont la vocation est de recevoir uniquement les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des activités de camping et de loisirs.

La zone UX est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments liés aux activités artisanales, industrielles, commerciales et de services, et d'entrepôts.

2.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Desti.	Exploitations		Habitation		Commerces et activités de service						Équipements d'intérêts collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Sous-desti.	Agricoles	Forestières	Logements	Héberge-ments	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client	Restaura-tion	Hébergement hôtelier et touristique	Artisanat et commerce de détail	Cinéma		Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Industrie	Entrepôt
UA															
UB, UBa															
UC, UCa															
UE															
UGAZ															
UL															
UX															

Destination de construction interdite

Destination de construction autorisée sous condition

Destination de construction autorisée

2.1.2 ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES

2.1.2.1 Les dépôts de ferraille, décharges et dépôts de véhicules, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.),

2.1.2.2 Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées aux destinations autorisées de la zone,

2.1.2.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,

2.1.2.4 **Hormis en zone UL**, Les terrains de camping et de caravanage, le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …,

2.1.2.5 Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes, …

2.1.2.6 Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain et après l'obtention d'un permis de construire.

2.1.2.7

Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et qui excèdent 2 mètres **en dehors des zones UX soumises aux conditions particulières précisées au chapitre 2.1.3 ci-après**.

2.1.3 DESTINATIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES

2.1.3.1 En application de l'article L.113-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisé de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une règlementation particulière.

2.1.3.2 Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.

2.1.3.3 Pour les exploitations agricoles et forestières, seules sont autorisées les extensions et annexes à usage agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre du développement d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi.

2.1.3.4 Les constructions ou installations situées **en zones UA, UB ou UE et <u>en zone inondable de l'Atlas des Zones Inondables</u>** des communes de Saint-Maurice-sur-Adour, Bordères-et-Lamensans et Cazères-sur-l'Adour sont autorisées sous réserve :

- D'être placés hors d'eau : le niveau de côte de plancher à + 20 cm de la côte de crue référencée comme délaissés de crues dans le document graphique de l'atlas des zones inondables)
- De ne pas porter atteinte à la qualité des sites, et au libre écoulement des eaux.

2.1.3.5 **De manière spécifique à la zone UX de Bordères-et-lamensans**, située en zone inondable de l'Atlas des Zones Inondables, seules peuvent être autorisées à condition de correspondre au maintien ou au développement d'une activité existante :

- les constructions ou installations nouvelles à condition d'être placée hors d'eau (le niveau de cote de plancher à + 20 cm de la cote de submersibilité),
- les extensions à condition que la hauteur du plancher créé soit au minimum à la hauteur du plancher existant.

Ces constructions, installations ou extensions ne pourront être autorisées qu'aux conditions suivantes démontrées par le pétitionnaire :

- ne pas porter atteinte à la qualité des sites et au libre écoulement des eaux,
- limiter leur vulnérabilité et favoriser leur résilience à l'aléa inondation.

2.1.3.6 Pour les constructions situées dans les zones sensibles aux remontées de nappes, les prescriptions s'appliquent aux destinations suivantes (sauf exceptions prévues ci-après) :

- Habitations hormis les annexes,
- Commerces et activités de services,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Dans les zones identifiées comme « potentiellement sujettes aux débordements de nappe » délimitées en pièce annexe 6.5.7 du dossier de PLUi :

- Les sous-sols sont interdits,
- Les systèmes d'assainissements doivent être adaptés,
- La cote supérieure du plancher de premier niveau des bâtiments doit être positionnée à une hauteur adaptée aux connaissances du terrain, sans être inférieure à +30 cm par rapport au terrain naturel.

Dans les zones identifiées comme « potentiellement sujettes aux inondations de cave » délimitées en pièce annexe 6.5.7 du dossier de PLUi :

- Les sous-sols sont interdits,
- Les systèmes d'assainissements doivent être adaptés.

2.1.3.7 Lorsqu'une construction ou une opération d'aménagement réalisée d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface [3] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Elle devra être traitée conformément à l'article 2.2.3 « CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ».

2.1.3.8 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface, les extensions ne seront admises que si l'extension est située à une distance minimale de 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier.

Si une construction est déjà située à une distance inférieure à 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier, les extensions ne seront admises que dans le prolongement de la façade exposée (de manière limitée) ou par surélévation. La distance avec les limites séparatives en contact avec le massif forestier ne doit pas être réduite.

2.1.3.9 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface, les reconstructions et restaurations seront autorisées sous réserve de réduire la vulnérabilité du bien au risque.

Elles seront interdites si la reconstruction constitue un ajout d'enjeux en zone à risque ou si la destruction du bien objet de la demande de reconstruction a été causée par un risque naturel identifié au PLUi.

3 Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

EN ZONES UA, UB ET UC

2.1.3.10 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sous réserve de l'existence d'une activité à la date d'approbation du PLUi.

EN ZONE UA

2.1.3.11 Dans la zone UA du bourg de Grenade-sur-l'Adour, conformément au repérage réalisé sur le plan de zonage et à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées le long des emprises publiques, sont autorisées à condition que la future destination soit à vocation :

- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;
- De restauration ;
- D'artisanat et commerce de détail ;
- De bureau.

EN ZONES UC

2.1.3.12 Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerce de détail sous réserve de l'existence d'une activité à la date d'approbation du PLUi.

EN ZONE UE

2.1.3.13 Le changement de destination des constructions existantes pour un usage de logement, de commerce de détail ou de restauration.

2.1.3.14 Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain avec un maximum de 50 m² de surface de plancher,
- Qu'elles soient intégrées ou attenantes au volume de la construction principale (d'équipement ou d'activité économique).

EN ZONE UGAZ

2.1.3.15 Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain avec un maximum de 60 m² de surface de plancher.

2.1.3.16 À condition d'être lié à l'activité industrielle existante :

- Les constructions et installations industrielles nouvelles ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux.

EN ZONE UL

2.1.3.17 Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain avec un maximum de 50 m² de surface de plancher.

2.1.3.18 À condition d'être lié à l'activité de camping existante :

- L'hébergement hôtelier et touristique

EN ZONE UX

2.1.3.19 Les constructions à destination d'habitation à condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain avec un maximum de 50 m² de surface de plancher,
- Qu'elles soient intégrées ou attenantes au volume de la construction principale (d'équipement ou d'activité économique).

2.1.3.20 Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'un client ne sont autorisées en zone UX que sur le site du Tréma à Cazères-sur-l'Adour.

2.1.3.21 Les annexes et extensions à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, ne sont autorisées que pour les constructions ayant déjà ou ayant déjà eu la vocation de restauration.

2.1.3.22 : Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, peuvent excéder 2 mètres et sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² à condition d'être nécessaire à l'exécution d'un permis de construire ou de tout autre autorisation d'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas aux sites du Trema et de Jouanlane à Cazères-sur-l'Adour ainsi qu'à l'espace économique UX de Larrivière-Saint-Savin et celui de Maurrin pour lesquels ces travaux demeurent interdits.

2.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le présent chapitre 2.2.1 ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectifs.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

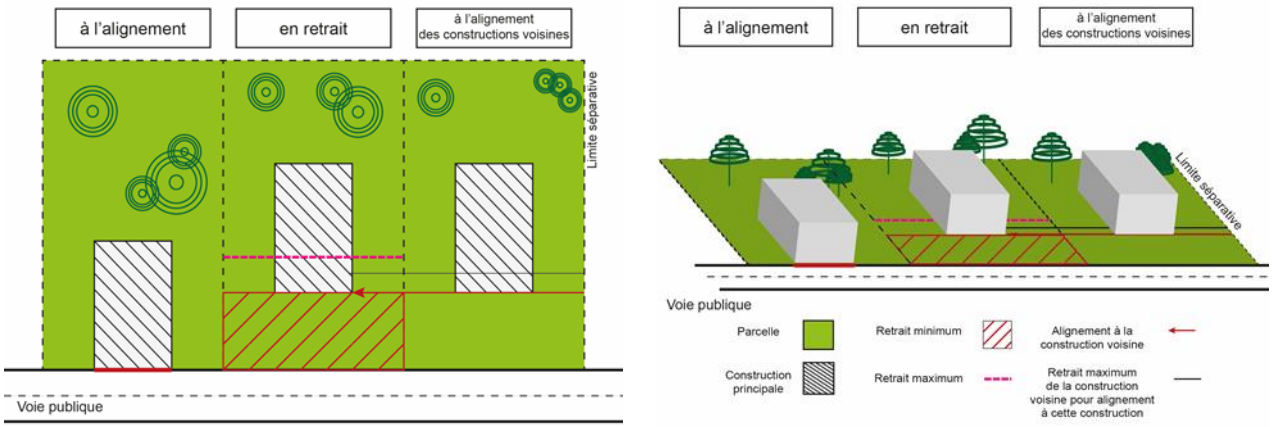


Schéma sans portée règlementaire

EN ZONE UA

2.2.1.1 Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

EN ZONE UB

2.2.1.2 Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- Soit avec un recul de 3 à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

2.2.1.3 Une dérogation à ces règles de recul pourra être autorisée pour une construction située en deuxième ligne, sauf dans le cas d'une seule et même unité foncière.

EN ZONES UC, UE, UL ET UX

2.2.1.4 Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

EN ZONE UGAZ

2.2.1.5 Non règlementé

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

2.2.1.6 En dehors des espaces urbanisés, tout point de la construction doit être implanté à 75 mètres minimum de l'axe de la RD824 et de la RD934 classée en 1ère catégorie.

2.2.1.7 Un recul différent par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- En vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- En vue de mettre en valeur un patrimoine existant.
- Toutefois dans le cas d'un recul entre l'alignement et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de hauteur définie dans le chapitre correspondant devra être réalisée à l'alignement.

2.2.1.8 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.2.1.9 Les piscines et annexes peuvent déroger aux prescriptions de recul des différentes zones U.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

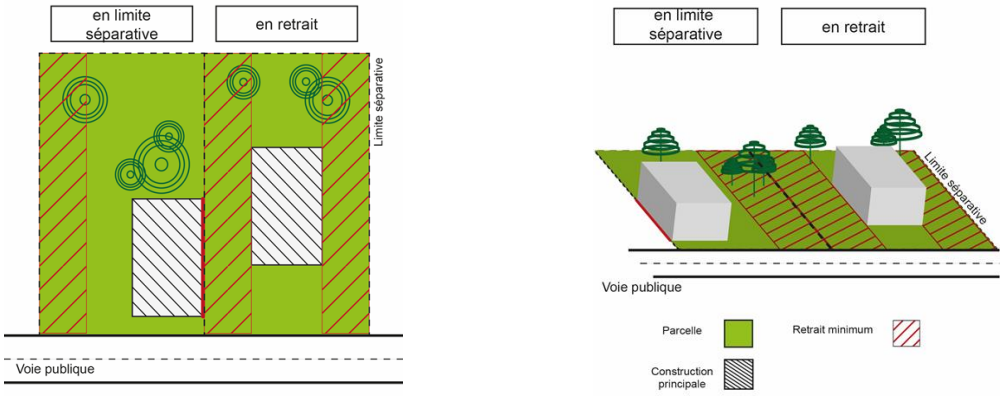


Schéma sans portée règlementaire

EN ZONES UA ET UB

2.2.1.10 Sur une même unité foncière, les constructions doivent être implantées soit :

- En ordre continu, d'une limite séparative latérale à une autre. Une distance d'au moins 3 mètres sera alors respectée avec la limite de fond de parcelle
- En ordre semi-continu, c'est à dire attenante à l'une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, l'implantation de la construction sur la limite séparative latérale concernera au moins le tiers du linéaire de la façade de la construction, la poursuite de l'alignement pouvant être assurée en respectant une distance minimum de 3 mètres de cette même limite.

  Une distance minimale de 3 mètres sera par ailleurs respectée avec les autres limites séparatives de la parcelle.

2.2.1.11 Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

EN ZONES UC, UE ET UL

2.2.1.12 Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale. Cette implantation concernera au moins le tiers du linéaire de la façade de la construction, la poursuite de l'alignement pouvant être assurée en respectant une distance minimum de 3 mètres de cette même limite.

  Une distance minimale de 3 mètres sera par ailleurs respectée avec les autres limites séparatives de la parcelle.

- Soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

EN ZONE UGAZ

2.2.1.13 Non règlementé

EN ZONES UX

2.2.1.14 Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

2.2.1.15 Aucune construction ne sera implantée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

2.2.1.16 L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci–dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.2.1.17 Les piscines peuvent déroger aux prescriptions de recul des différentes zones U.

2.2.1.18 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.2.1.19 Lorsqu'une construction ou une opération d'aménagement réalisée d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface [4] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Elle devra être traitée conformément à l'article 2.2.3. « CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ».

2.2.1.20 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface, les extensions ne seront admises que si l'extension est située à une distance minimale de 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier.

Si une construction est déjà située à une distance inférieure à 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier, les extensions ne seront admises que dans le prolongement de la façade exposée (de manière limitée) ou par surélévation. La distance avec les limites séparatives en contact avec le massif forestier ne doit pas être réduite.

4 Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

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

EN ZONE UC

2.2.1.21 L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux habitations, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- Une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- Une porte non vitrée,
- Une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

2.2.1.22 La distance entre deux bâtiments non contigus (entre annexes ou entre habitation et annexe(s)) doit être au minimum de 4 mètres.

EN ZONES UA, UB, UE, UG, UL ET UX

2.2.1.23 Non règlementé.

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

2.2.1.24 Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif dérogent à l'alinéa précédent.

2.2.1.25 Les piscines peuvent déroger aux prescriptions de recul des différentes zones U.

EMPRISE AU SOL

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EN ZONES UA, UB, UE, UGAZ ET UL

2.2.1.26 Non règlementé, sauf en secteur UBa où l'emprise au sol des constructions est de 30%.

EN ZONE UC

2.2.1.27 L'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 50%, sauf en secteur UCa où l'emprise au sol cumulée maximale des constructions nouvelles postérieures à l'approbation du PLUI sera de 30%.

EN ZONE UX

2.2.1.28 L'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 70%.

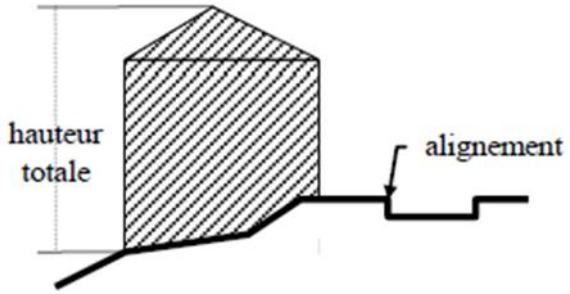
SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

2.2.1.29 Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif dérogent aux emprises au sol maximales prescrites aux alinéas précédents.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Schéma sans portée règlementaire



EN ZONES UA, UB

2.2.1.30 La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

EN ZONES UC

2.2.1.31 La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

EN ZONES UE, UL, UGAZ ET UX

2.2.1.32 Non règlementé

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

2.2.1.33 **Hors zone UX et UL,** la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

2.2.1.34 Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2.2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.2.1 Le présent chapitre 2.2.2 ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectifs ni aux constructions et installations autorisées en zone UL.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

2.2.2.2 Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

2.2.2.3 Toute construction devra s'intégrer dans l'espace qui l'environne et quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant).

2.2.2.4 En dehors des espaces concernés par le PPRi ou l'Atlas des zones inondables, les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse ; si les modelages du terrain d'assiette sont nécessaires, ils seront limités à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction : soit au maximum à 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel.

2.2.2.5 L'autorisation du droit des sols pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

2.2.2.6 Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, …) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

2.2.2.7 **Hormis dans le cas des constructions et installations nécessaires en zone Ugaz** qui déroge à tous les alinéas suivants, les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

EXTENSION D'UN BATI EXISTANT

2.2.2.8 Dans tous les cas, les extensions ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.

2.2.2.9 L'extension doit :

- Soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas, respecter la volumétrie des bâtiments d'origine, en s'inscrivant dans la continuité de l'architecture existante à savoir : simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et mêmes aspects des façades, formes et proportions des percements, matériaux et colorations similaires, …),
- Soit, après avis d'un architecte-conseil (conseil de la collectivité), affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés. Dans le cas de toits terrasses, ces derniers sont autorisés dans la limite maxi de 30% de l'emprise au sol du bâtiment ou en tant qu'élément de liaison de plusieurs bâtiments.

ANNEXES

2.2.2.10 Une toiture à 1 pan sera autorisée en cas de continuité à une structure mitoyenne.

2.2.2.11 La mise en place de panneaux photovoltaïques sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdite.

EN ZONE UA

2.2.2.12 Dans la zone UA, la transformation des rez-de-chaussée en garage est interdite.

2.2.2.13 À titre exceptionnel, les règles suivantes peuvent ne pas s'appliquer à la création :

- D'équipements publics, d'intérêt collectif ou général, ou pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, …),
- D'« œuvres architecturales » en rupture avec l'environnement existant à usage privé, mais après avis d'un architecte-conseil (conseil de la collectivité).

ANNEXES

2.2.2.14 **Pour les annexes supérieures à 5 m² d'emprise au sol** : les bâtiments tels que garage, abris de jardin, etc… seront traités de la même façon que les constructions principales (épidermes, toitures) ou à base de bardages en bois ou de clins en bois posés verticalement de teinte naturelle.

EN ZONES UB, UBa, UC ET UCa

2.2.2.15 Toute construction doit s'inspirer de l'architecture locale.

2.2.2.16 Les constructions se référant à l'architecture traditionnelle devront présenter une architecture simple, compacte avec un plan de formes carrée ou rectangulaire, et/ou composé d'angles droits.

2.2.2.17 Les constructions d'inspiration traditionnelle peuvent se référer à d'autres types ou styles d'architecture : la maison bourgeoise, la maison de bourg, le style basco-landais, ferme landaise, armagnacaise, …).

ANNEXES

2.2.2.18 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, … seront traitées de la même façon que les constructions principales (épidermes, toitures) ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle et posés verticalement.

2.2.2.19 En toiture des annexes, par dérogation aux prescriptions précédentes, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques qui sont implantés dans la pente du versant de la couverture sont toutefois autorisés.

2.2.2.20 Ces mêmes bâtiments annexes aux habitations pourront déroger aux prescriptions édictées à l'alinéa ci-dessus sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une bonne intégration paysagère.

TOITURES

EN ZONES UA, UB ET UC

GESTION DU BATI EXISTANT

2.2.2.21 Les pentes de toit d'origine seront conservées.

2.2.2.22 Mettre en œuvre les matériaux de couverture d'origine : tuile canal, tuile de Marseille, tuiles en terre cuite à petit et grand galbe, ardoise.

2.2.2.23 Les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture. La mise en place des panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espaces public est interdite.

2.2.2.24 Dans le cadre de tuiles, la couleur adaptée, en priorité dans la continuité de l'existant (pour éviter toute rupture dans le type et la couleur du matériau de couverture), sera de préférence : soit rouge orangé ou de ton vieilli.

2.2.2.25 Les tuiles faîtières seront bâties au mortier de chaux ou posés à sec sans plomb avec un recouvrement conséquent.

2.2.2.26 Conserver les avant-toits (traditionnellement débordants des façades).

2.2.2.27 Les caissons des avant-toits seront interdits

2.2.2.28 La sous-face des avant-toits sera traitée en volige traitée ou lasurée selon les teintes choisies des gouttières (cf. point suivant « Épiderme : couleurs »).

2.2.2.29 En cas d'extension, les avant-toits pourront être réalisés en continuité de l'existant.

2.2.2.30 La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie se fera lorsqu'elle est nécessaire par des dalles et descentes en zinc de préférence, voire aluminium laqué si les gouttières sont en couleur.

EN ZONE UA

CONSTRUCTIONS NEUVES (HORS ANNEXES)

2.2.2.31 Les caissons des avant-toits seront interdits. Par contre, si la construction s'inspire du type de la maison bourgeoise ou de la maison de bourg, la gouttière sera intégrée dans une génoise ou une corniche.

2.2.2.32 La sous-face des avants toits et les planches de rive seront traitées en volige traité autoclave ou lasurées selon les teintes choisies des gouttières (cf. point suivant « couleurs »). Une unité d'aspect sera exigée.

EN ZONES UA, UB, UC, UE ET UL

CONSTRUCTIONS NEUVES (HORS ANNEXES)

2.2.2.33 Les toitures des constructions devront être de 2 à 6 pans.

2.2.2.34 Les constructions devront présenter, de préférence, une toiture à un seul faîtage. Le nombre maximum de faîtages est limité à trois.

2.2.2.35 La pente de toiture suivant le type de tuile (tuile canal, tuile de Marseille, tuile en terre cuite à petit et grand galbe, ardoise) sera comprise entre 35 et 40% (en fonction du type de tuile), comportant 2 ou 4 versants au maximum par faîtage.

2.2.2.36 En vue en plan ou en coupe, les rives seront « à angle droit » afin d'éviter tout « accident de toiture » (coupes en biais, discontinuité ou rives non droites). Les chiens assis sont interdits.

2.2.2.37 La couverture sera en tuile galbée. Les tuiles seront rouge orangé ou de ton vieilli. Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit.

2.2.2.38 Les débords de toiture seront au minimum de 50 cm (hors gouttière).

2.2.2.39 Les toitures en terrasse seront admises :

- Soit, dans la limite de R + 1,
- Soit, à condition qu'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière, à une approche environnementale, à un traitement de limite avec une mitoyenneté ou à un élément de liaison du bâti existant.
- Dans tous les cas, à condition qu'un dispositif architectural du type : avant toit, porche, galerie, pergola etc… viennent compléter l'effet de « boite » à minima d'une surface couverte non close d'environ plus de 30% de la surface de la boite sans débords de toit.

2.2.2.40 Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, etc.) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi la couverture ou les façades (acrotère).

2.2.2.41 La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie se fera par des dalles et descentes en zinc de préférence, voire aluminium laqué si en couleur.

2.2.2.42 Les fenêtres de toit sont autorisées à condition d'être incorporées dans la toiture sans saillie excessive et situés dans la pente de toit.

2.2.2.43 Les installations de panneaux solaires sont autorisées à condition que leur dimensionnement et leur situation soient pensés de façon à limiter leur impact négatif.

2.2.2.44 Les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture. La mise en place des panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espaces public est interdite.

EN ZONE UX

2.2.2.45 Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

ÉPIDERME

EN ZONE UA

GESTION DU BATI EXISTANT

2.2.2.46 Lors de la réfection, la teinte et la texture de l'enduit doit se rapprocher de la palette de teintes (cf. point suivant « couleurs »).

2.2.2.47 Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment).

2.2.2.48 L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois.

2.2.2.49 Les baguettes d'angles sont interdites.

2.2.2.50 Dans le cadre de bardage bois, les planches seront remplacées par des planches et couvre-joints de même largeur, de même essence avec une mise en place dans le même sens que celle d'origine (très souvent dans le sens vertical).

COULEURS

2.2.2.51 On veillera d'une manière générale à rechercher un contraste entre la vêture des façades et les ouvertures, intégrant les menuiseries et les occultations en choisissant ce qui sera clair et foncé.

2.2.2.52 La couleur des enduits de façades sera choisie dans une palette terre ou sable (ton sec ou mouillé) ou dans les ocres jaune (clair ou foncé). Le blanc pur sera réservé au style « basco-landais » ou « art déco », on préféra les blancs cassé ou perlé. Les enduits de couleur sont proscrits.

2.2.2.53 Les éléments de charpente ou de façade (colombage, avant-toit, bardage) devront rester de teinte naturelle plus ou moins foncée, ou laissé brut suite à un traitement autoclave (vert d'eau ou marron). Pour la restauration, les pans de bois pourront être passés au lait de chaux.

EN ZONES UA, UB, UC, UE ET UL

CONSTRUCTIONS NEUVES (HORS ANNEXES)

2.2.2.54 En cas d'utilisation de baguettes d'angles, elles devront être de la même couleur que l'enduit.

2.2.2.55 Les épidermes de façades seront soit enduits, soit d'aspect bois, soit en pierre. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

2.2.2.56 Les revêtements de façade seront réalisés :

- Soit en enduit traditionnel (en finition projeté, talochée, brossée ou grattée),
- Soit en bardage bois.

2.2.2.57 Les associations : enduit et bois, enduit et pierre, pierre et bois sont autorisés sur les façades.

2.2.2.58 Les bardages à aspect de matière plastique sont proscrits.

COULEURS

2.2.2.59 On veillera d'une manière générale à rechercher un contraste entre la vêture des façades et les ouvertures, intégrant les menuiseries et les occultations en choisissant ce qui sera clair et foncé.

2.2.2.60 A contrario, tout effet de contraste marqué entre la vêture des façades et les gouttières (descentes, dalles de toit) est proscrit hormis l'usage du zinc et du cuivre.

2.2.2.61 La couleur des façades sera choisie dans une palette terre ou sable (ton sec ou mouillé) ou dans les ocres jaune (clair ou foncé), voire gris-brun. Le blanc pur sera réservé au style « basco- landais » et « art-déco », on préfèrera les blancs cassé ou perlé. Toute couleur vive est proscrite.

2.2.2.62 Les éléments de charpente ou de façade (colombage, avant-toit, bardage) devront rester de teinte naturelle plus ou moins foncée, ou laissé brut suite à un traitement autoclave (vert d'eau ou marron).

Pour la restauration, les pans de bois pourront être passés au lait de chaux. Pour les bardages peints ou lasurés, ils devront être de teinte gris vert, gris brun, gris bleu.

EN ZONE UX

2.2.2.63 Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux afin de préserver une harmonie. Le blanc et les couleurs vives sont interdits pour les épidermes des façades. L'emploi de couleurs vives est autorisé uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces telles que les menuiseries par exemple.

2.2.2.64 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

2.2.2.65 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

2.2.2.66 Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

2.2.2.67 Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

OUVERTURES, MENUISERIES ET SIGNALETIQUE

EN ZONES UA ET UB

GESTION DU BATI EXISTANT

2.2.2.68 Sauf justification d'ordre fonctionnel, les dimensions des baies d'origine et leur emplacement seront conservées.

2.2.2.69 En cas de création de nouvelle ouverture, on veillera à respecter le rythme de la façade (implantation, dimension matériau).

2.2.2.70 Pour des constructions d'architectures traditionnelles, les contrevents devront être conservées, à l'identique de l'existant.

2.2.2.71 Les menuiseries, contrevents, et portes de garage devront rester :

- Dans le cadre d'un bardage bois, de teinte naturelle soit clairs ou soit foncés suivant le choix du contraste ;
- Dans les autres cas, de teinte naturelle, ou de teinte gris clair ou foncé suivant le choix du contraste, ou bien gris vert, gris brun, gris bleu, vert basque ou rouge basque.

EN ZONES UA, UB, UC, UE ET UL

CONSTRUCTIONS NEUVES (HORS ANNEXES)

2.2.2.72 Les ouvertures seront plus hautes que larges, hors baies vitrées. Dans tous les cas, elles respecteront des formes rectangulaires. Les ouvertures de proportions différentes ou en longueur ne seront admises que si elles sont recoupées verticalement.

2.2.2.73 Pour des raisons climatiques, les contrevents extérieurs d'aspect bois seront privilégiés. Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

2.2.2.74 Les portes de garage doivent être de préférence réalisées sans oculus, dans la même couleur qu'avec les autres éléments de fermeture (contrevents).

2.2.2.75 Si le conduit de cheminée est constitué de boisseaux, celui-ci sera enduit de la même couleur que les façades ou en briques pleines apparentes.

CLOTURES

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

2.2.2.76 Pour les espaces concernées par les zones inondables identifiées au PPRi et à l'Atlas des zones inondables de l'Adour, l'édification de clôtures devra assurer une transparence hydraulique.

EN ZONES UA, UB, UC

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

2.2.2.77 Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui 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, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.

2.2.2.78 Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, 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, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

2.2.2.79 En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.

2.2.2.80 Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

2.2.2.81 Les clôtures ne sont pas obligatoires.

LES CLOTURES SUR VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

2.2.2.82 La clôture devra être constituée d'un mur bahut de 1,00 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (planche bois, grille, ferronnerie), et/ou doublée d'une haie vive, l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 mètres.

2.2.2.83 Si la clôture est maçonnée sur le domaine public, elle sera traitée avec le même matériau de finition que la maison d'habitation.

2.2.2.84 Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 essences différentes à minima. Dans tous les cas, thuyas, bambous et cyprès de Leyland sont interdits. Les haies autorisées sont reportées en annexe.

2.2.2.85 Au niveau des entrées, la clôture devra intégrer les éventuels coffrets hors-sols des réseaux alimentant le lot, sans apporter de gêne à leur utilisation.

2.2.2.86 Le portail sera aligné sur la hauteur de la clôture.

2.2.2.87 Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines.

LES CLOTURES SUR LIMITE SEPARATIVE

2.2.2.88 Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

EN ZONE UE

2.2.2.89 Les clôtures ne sont pas obligatoires.

2.2.2.90 Les clôtures sur voie ou emprise publique auront une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'un unique grillage.

EN ZONES UL, UX

2.2.2.91 Les clôtures sur voie ou emprise publique auront une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'un unique grillage, éventuellement doublée d'une haie végétale.

2.2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE

EN ZONE UA ET UGAZ

2.2.3.1 Non règlementé

EN ZONES UB ET UC

2.2.3.2 Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative supérieure à 750 m², 30% au moins de la surface doit être traité en jardin gazonné et/ou planté, de préférence avec des essences locales et 10% pour les unités inférieures à 750 m².

2.2.3.3 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

2.2.3.4 Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

EN ZONE UE

2.2.3.5 L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 10 % de la superficie de l'emprise foncière.

2.2.3.6 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

EN ZONE UL

2.2.3.7 L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 30 % de la superficie de l'emprise foncière.

2.2.3.8 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

EN ZONE UX

2.2.3.9 Non règlementé.

PLANTATIONS

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

2.2.3.10 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface [5] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonné et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Cette bande inconstructible de 12 m pour les opérations d'aménagement d'ensemble, devra comprendre une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. A cet effet, un minimum de 6 m de large sera nécessaire pour la circulation des véhicules incendie.

En outre, cette piste devra être :

- reliée à la voie publique
- libre de tout obstacle entravant la circulation
- ne pas constituer un "cul de sac" pour les véhicules incendie
- être maîtrisée, pérenne et faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement
- et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

2.2.3.11 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et aux articles L.134-5 et suivants du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillement aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

EN ZONES UA, UB ET UC

2.2.3.12 Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

2.2.3.13 L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

EN ZONES UE, UL ET UX

2.2.3.14 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

2.2.3.15 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

2.2.3.16 Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

2.2.3.17 Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts.

5 soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

2.2.4 STATIONNEMENT

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

EN ZONES UC, UE, UL ET UX

Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle doivent être les suivantes :

2.2.4.1 Constructions à destination d'habitation :

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé une place par logement, et en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération supérieure ou égale à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, concernant le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
- Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :
  - Au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,
  - Au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs.
  - Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

2.2.4.2 Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

2.2.4.3 Pour les constructions à destination d'artisanat : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².

2.2.4.4 Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,

2.2.4.5 Hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;

2.2.4.6 Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.

2.2.4.7 Restauration : 1 place de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration.

2.2.4.8 Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

2.2.4.9 Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

2.2.4.10 Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

2.2.4.11 Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. 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 des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

2.3.1.1 Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- Aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- Aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- À la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

2.3.1.2 Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres.

2.3.1.3 Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

2.3.1.4 L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

2.3.1.5 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

2.3.1.6 Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

2.3.1.7 Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

ACCES

2.3.1.8 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique (sous réserve de l'accord du gestionnaire) ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

2.3.1.9 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

2.3.1.10 Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

2.3.1.11 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2.3.1.12 Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

2.3.1.13 Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 4 mètres.

2.3.1.14 Les bandes d'accès de plus de 40 mètres de profondeur sont interdites, excepté en zones UX et UGAZ.

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

2.3.1.16 Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2.3.1.17 Un seul accès par terrain sera autorisé en dehors de la réalisation de plusieurs logements.

2.3.1.18 Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

2.3.1.19 Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès jumelé doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions du paragraphe « voirie » précédent.

2.3.1.20 Un chemin d'accès privé de plus de 25 mètres de profondeur desservant plus de 2 terrains ou 2 constructions est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les prescriptions du paragraphe « voirie » précédent.

2.3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.3.2.1 Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

2.3.2.2 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

EAU POTABLE

2.3.2.3 Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

2.3.2.4 A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

2.3.2.5 Dans les zones situées dans un zonage d'assainissement collectif en vigueur, toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

2.3.2.6 Dans les zones non couvertes par un zonage d'assainissement collectif, toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées (à l'exception des zones UBa et UCa).

Pour la commune de Lussagnet, dans l'attente de la création d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions peuvent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions en vigueur.

2.3.2.7 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

2.3.2.8 Dans les zones situées en dehors du périmètre prévu par le zonage d'assainissement collectif, les constructions doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente

EAUX PLUVIALES

2.3.2.9 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

2.3.2.10 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux seront rejetées au réseau public sous réserve de l'accord du gestionnaire, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit aggravé par l'aménagement.

AUTRES RESEAUX

2.3.2.11 Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

2.3.2.12 Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

2.3.2.13 Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

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

2.3.2.15 Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

2.3.2.16 Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables aux zones « AU »

Les zones 1AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Elle comprend trois secteurs :

- 1AUa : à destination d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation et la forme urbaine doit apporter une certaine densité aux emprises publiques en s'intégrant dans les formes urbaines traditionnelles attenantes référentes.
- 1AUb : à destination d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques, tout en laissant la possibilité de moduler et de développer un urbanisme de transition entre les implantations de constructions en zones UA et celles des zones UB.
- 1AUc : à destination d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont l'implantation reprend les implantations de type pavillonnaire tout en donnant la possibilité de tendre vers des formes plus compactes.

Cette zone pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent du quartier tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve d'un raccordement à un système d'assainissement collectif.

La zone 2AU1qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat. **L'urbanisation de tout ou d'une partie de cette zone 2AU1 ne pourra donc être autorisée, à court/moyen terme, qu'à l'occasion d'une procédure de modification du présent PLUi.**

La zone 2AU2 qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat. **L'urbanisation de tout ou d'une partie de cette zone 2AU2 ne pourra donc être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion d'une procédure de révision du présent PLUi.**

La zone 2AUx qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sous la forme d'opérations à vocation économique.

Les zones AU peuvent être concernées par le risque « inondations » qui se détermine selon un zonage et une réglementation spécifique qui recouvre :

- le Plan de Prévention du Risque Inondation (servitude d'utilité publique disponible en pièce annexe du PLUi),

- l'Atlas des zones inondables (dont il pourra être fait application le cas échéant via l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme)

- le risque de remontées de nappes (dont il sera fait application avec l'article 3.1.3.7 suivant).

Selon les zones concernées c'est la règle la plus contraignante qui s'appliquera en cas de divergence ou de contradiction entre les deux documents.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

3.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

3.1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Desti.	Exploitations		Habitation		Commerces et activités de service						Équipements d'intérêts collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Sous-desti.	Agricoles	Forestières	Logements	Héberge-ments	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client	Restaura-tion	Hébergement hôtelier et touristique	Artisanat et commerce de détail	Cinéma		Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Industrie	Entrepôt
1AUa 1AUb 1AUc															
2AU1a, 2AU1b, 2AU1c, 2AU2 2AUx															

Destination de construction interdite

Destination de construction autorisée sous condition

Destination de construction autorisée

3.1.2 ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

3.1.2.1 Les dépôts de ferraille, décharges et dépôts de véhicules, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.),

3.1.2.2 Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées aux destinations autorisées de la zone,

3.1.2.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,

3.1.2.4 Les terrains de camping et de caravanage, caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …

3.1.2.5 Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain d'assiette et après l'obtention d'un permis de construire.

3.1.2.6 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé.

3.1.3 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

3.1.3.1 Les constructions sont autorisées :

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Dans ce cas, l'urbanisation pourra se faire sous la forme de plusieurs opérations (lotissements soumis soit à déclaration préalable ou permis d'aménager, ZAC ou permis de construire valant division) menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.

3.1.3.2 Les opérations d'aménagement et de construction ne sont admises qu'à condition :

- D'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi ;
- Que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- De ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée ;
- De respecter les densités minimales ou maximales de logements par hectare, conformément aux dispositions éventuelles précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.1.3.3 La réalisation par phases est possible à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

3.1.3.4 Les constructions destinées aux Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client et celles destinées à la restauration, à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées à condition de respecter les dispositions prévues dans les OAP.

3.1.3.5 Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.

3.1.3.6 Lorsqu'une construction ou une opération d'aménagement réalisée d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface [6] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Elle devra être traitée conformément à l'article 3.2.3 « CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ».

3.1.3.7 Pour les constructions situées dans les zones sensibles aux remontées de nappes, les prescriptions s'appliquent aux destinations suivantes (sauf exceptions prévues ci-après) :

- Habitations hormis les annexes,
- Commerces et activités de services,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Dans les zones identifiées comme « potentiellement sujettes aux débordements de nappe » délimitées en pièce annexe 6.5.7 du dossier de PLUi :

- Les sous-sols sont interdits,
- Les systèmes d'assainissements doivent être adaptés,
- La cote supérieure du plancher de premier niveau des bâtiments doit être positionnée à une hauteur adaptée aux connaissances du terrain, sans être inférieure à +30 cm par rapport au terrain naturel.

Dans les zones identifiées comme « potentiellement sujettes aux inondations de cave » délimitées en pièce annexe 6.5.7 du dossier de PLUi :

- Les sous-sols sont interdits,
- Les systèmes d'assainissements doivent être adaptés.

6 Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

3.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3.2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

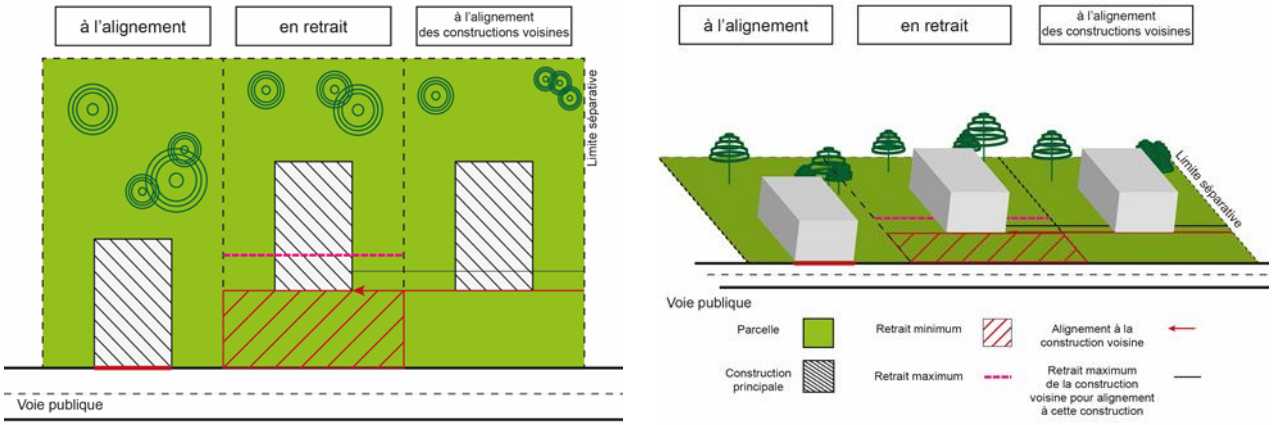


Schéma sans portée règlementaire

EN ZONE 1AUA

3.2.1.1 Les façades des constructions principales doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.
- Soit avec un recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

EN ZONE 1AUB

3.2.1.2 Les façades des constructions principales doivent être édifiées selon un recul de 3 à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

EN ZONE 1AUC

3.2.1.3 Les façades des constructions principales doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

3.2.1.4 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

3.2.1.5 Les piscines et annexes peuvent déroger également aux précédents alinéas.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

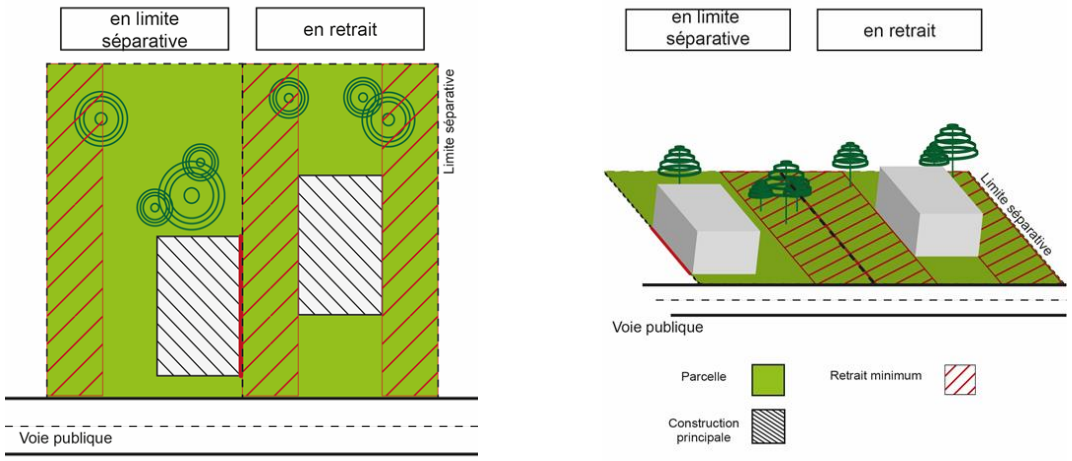


Schéma sans portée règlementaire

EN ZONE 1AUA

3.2.1.6 Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Cette implantation concernera au moins le tiers du linéaire de la façade de la construction, la poursuite de l'alignement pouvant être assurée en respectant une distance minimum de 3 mètres de cette même limite.

Une distance minimale de 3 mètres sera par ailleurs respectée avec les autres limites séparatives de la parcelle.

EN ZONE 1AUB

3.2.1.7 Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Cette implantation concernera au moins le tiers du linéaire de la façade de la construction, la poursuite de l'alignement pouvant être assurée en respectant une distance minimum de 3 mètres de cette même limite.

Une distance minimale de 3 mètres sera par ailleurs respectée avec les autres limites séparatives de la parcelle.

3.2.1.8 Dans le cas d'une longueur de façade de lot à bâtir de 10 mètres ou plus sur emprise publique ou privée, les constructions pourront ne pas être implantées en limites séparatives.

EN ZONE 1AUC

3.2.1.9 Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale. Cette implantation concernera au moins le tiers du linéaire de la façade de la construction, la poursuite de l'alignement pouvant être assurée en respectant une distance minimum de 3 mètres de cette même limite.

  Une distance minimale de 3 mètres sera par ailleurs respectée avec les autres limites séparatives de la parcelle.

- Soit à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

3.2.1.10 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

3.2.1.11 Les piscines peuvent déroger également aux précédents alinéas.

3.2.1.12 Lorsqu'une construction ou une opération d'aménagement réalisée d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface [7] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Elle devra être traitée conformément à l'article 2.2.3 « CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ».

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

EN ZONE 1AUC

3.2.1.13 La distance entre deux bâtiments non contigus (entre annexes ou entre habitation et annexe(s) doit être au minimum de 4 mètres, hors piscine.

3.2.1.14 Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif dérogent à l'alinéa précédent.

EMPRISE AU SOL

EN ZONE 1AUA

3.2.1.15 L'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 60%.

EN ZONE 1AUB ET 1AUC

3.2.1.16 L'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 50%.

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

3.2.1.17 Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif dérogent aux emprises au sol maximales prescrites aux alinéas précédents.

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

EN ZONES 1AUA, 1AUB, 1AUC

3.2.1.18 La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

7 Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

3.2.1.19 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

3.2.1.20 Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

3.2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

3.2.2.1 Le présent chapitre 3.2.2 ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectifs.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

3.2.2.2 Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

3.2.2.3 Toute construction devra s'intégrer dans l'espace qui l'environne et quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant).

3.2.2.4 En dehors des espaces concernés par le PPRi ou l'Atlas des zones inondables, les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse ; si les modelages du terrain d'assiette sont nécessaires, ils seront limités à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction : soit au maximum à 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel.

3.2.2.5 L'autorisation du droit des sols pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

3.2.2.6 Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, …) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

3.2.2.7 Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

3.2.2.8 Toute construction doit s'inspirer de l'architecture locale.

3.2.2.9 Les constructions se référant à l'architecture traditionnelle devront présenter une architecture simple, compacte avec un plan de formes carrée ou rectangulaire, et/ou composé d'angles droits.

3.2.2.10 Les constructions d'inspiration traditionnelle peuvent se référer à d'autres types ou styles d'architecture : la maison bourgeoise, la maison de bourg, le style basco-landais, ferme landaise, armagnacaise, …).

TOITURES

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

3.2.2.11 Les toitures des constructions devront être de 2 à 6 pans.

3.2.2.12 Les constructions devront présenter, de préférence, une toiture à un seul faîtage. Le nombre maximum de faîtages est limité à trois.

3.2.2.13 La pente de toiture suivant le type de tuile (tuile canal, tuile de Marseille, tuile en terre cuite à petit et grand galbe, ardoise) sera comprise entre 35 et 40% (en fonction du type de tuile), comportant 2 ou 4 versants au maximum par faîtage.

3.2.2.14 En vue en plan ou en coupe, les rives seront « à angle droit » afin d'éviter tout « accident de toiture » (coupes en biais, discontinuité ou rives non droites). Les chiens assis sont interdits.

3.2.2.15 La couverture sera en tuile galbée. Les tuiles seront rouge orangé ou de ton vieilli. Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit.

3.2.2.16 Les débords de toiture seront au minimum de 50 cm (hors gouttière).

3.2.2.17 Les toitures en terrasse seront admises :

- Soit, dans la limite de R + 1,
- Soit, à condition qu'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière, à une approche environnementale, à un traitement de limite avec une mitoyenneté ou à un élément de liaison du bâti existant,

3.2.2.18 Dans tous les cas, à condition qu'un dispositif architectural du type : avant toit, porche, galerie, pergola etc… viennent compléter l'effet de « boite » à minima d'une surface couverte non close d'environ plus de 30% de la surface de la boite sans débords de toit.

3.2.2.19 Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, etc.) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi la couverture ou les façades (acrotère).

3.2.2.20 La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie se fera par des dalles et descentes en zinc de préférence, voire aluminium laqué si en couleur.

3.2.2.21 Les fenêtres de toit sont autorisées à condition d'être incorporés dans la toiture sans saillie excessive et situés dans la pente de toit.

3.2.2.22 Les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture. La mise en place des panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdite.

ÉPIDERMES

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

3.2.2.23 En cas d'utilisation de baguettes d'angles, elles devront être de la même couleur que l'enduit.

3.2.2.24 Les épidermes de façades seront soit enduits, soit d'aspect bois, soit en pierre. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

3.2.2.25 Les revêtements de façade seront réalisés :

- Soit en enduit traditionnel (en finition projeté, talochée, brossée ou grattée),
- Soit en bardage bois avec couvre joint faisant référence aux constructions d'inspiration traditionnelle.

3.2.2.26 Les associations : enduit et bois, enduit et pierre, pierre et bois sont autorisés sur les façades.

3.2.2.27 Les bardages à aspect de matière plastique sont proscrits.

COULEURS

3.2.2.28 On veillera d'une manière générale à rechercher un contraste entre la vêture des façades et les ouvertures, intégrant les menuiseries et les occultations en choisissant ce qui sera clair et foncé.

3.2.2.29 À contrario, tout effet de contraste marqué entre la vêture des façades et les gouttières (descentes, dalles de toit) est proscrit hors-mi l'usage du zinc et cuivre

3.2.2.30 La couleur des façades sera choisie dans une palette terre ou sable (ton sec ou mouillé) ou dans les ocres jaune (clair ou foncé), voire gris-brun. Le blanc pur sera réservé au style « basco- landais » et « art-déco », on préféra les blancs cassé ou perlé. Toute couleur vive est proscrite.

3.2.2.31 Les éléments de charpente ou de façade (colombage, avant-toit, bardage) devront rester de teinte naturelle plus ou moins foncée, ou laissé brut suite à un traitement autoclave (vert d'eau ou marron). Pour la restauration, les pans de bois pourront être passés au lait de chaux. Pour les bardages peints ou lasurés, ils devront être de teinte gris vert, gris brun, gris bleu.

ANNEXES

3.2.2.32 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, … seront traitées de la même façon que les constructions principales (épidermes, toitures) ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle et posés verticalement.

3.2.2.33 En toiture des annexes, par dérogation aux prescriptions précédentes, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques qui sont implantés dans la pente du versant de la couverture sont toutefois autorisés.

3.2.2.34 Ces mêmes bâtiments annexes aux habitations pourront déroger aux prescriptions édictées à l'alinéa ci-dessus sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une bonne intégration paysagère.

3.2.2.35 Une toiture à 1 pan sera autorisée en cas de continuité à une structure mitoyenne.

OUVERTURES, MENUISERIES ET SIGNALETIQUE

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

3.2.2.36 Les ouvertures seront plus hautes que larges, hors baies vitrées. Dans tous les cas, elles respecteront des formes rectangulaires. Les ouvertures de proportions différentes ou en longueur ne seront admises que si elles sont recoupées verticalement.

3.2.2.37 Pour des raisons climatiques, les contrevents extérieurs d'aspect bois seront privilégiés. Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

3.2.2.38 Les portes de garage doivent être de préférence réalisées sans oculus, dans la même couleur qu'avec les autres éléments de fermeture (contrevents).

3.2.2.39 Si le conduit de cheminée est constitué de boisseaux, celui-ci sera enduit de la même couleur que les façades ou en briques pleines apparentes.

CLOTURES

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

3.2.2.40 Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui 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, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.

3.2.2.41 Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter 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, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

3.2.2.42 En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.

3.2.2.43 Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

3.2.2.44 Les clôtures ne sont pas obligatoires.

LES CLOTURES SUR VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

3.2.2.45 La clôture devra être constituée d'un mur bahut de 1,00 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (planche bois, grille, ferronnerie), et/ou doublée d'une haie vive, l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 mètre.

3.2.2.46 Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 essences différentes à minima. Dans tous les cas, thuyas, bambous et cyprès de Leyland sont interdits. Les haies autorisées sont reportées en annexe.

3.2.2.47 Si la clôture est maçonnée sur le domaine public, elle sera traitée avec le même matériau de finition que la maison d'habitation.

3.2.2.48 Au niveau des entrées, la clôture devra intégrer les éventuels coffrets hors-sols des réseaux alimentant le lot, sans apporter de gêne à leur utilisation.

3.2.2.49 Le portail sera aligné sur la hauteur de la clôture.

3.2.2.50 Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines.

LES CLOTURES SUR LIMITE SEPARATIVE

3.2.2.51 Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

3.2.2.52 La clôture pourra être doublée d'une haie vive qui ne dépassera pas 1,80 m.

3.2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE

EN ZONES 1AUA

3.2.3.1 Non règlementé

EN ZONES 1AUB ET 1AUC

3.2.3.2 L'espace non bâti ou non imperméabilisé doit correspondre au minimum à 30 % de la superficie de l'unité foncière. L'espace maintenu en pleine terre doit correspondre à 15% de l'unité foncière.

PLANTATIONS

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

3.2.3.3 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface [8] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonné et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Cette bande inconstructible de 12 m pour les opérations d'aménagement d'ensemble, devra comprendre une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. A cet effet, un minimum de 6 m de large sera nécessaire pour la circulation des véhicules incendie.

En outre, cette piste devra être :

- reliée à la voie publique
- libre de tout obstacle entravant la circulation
- ne pas constituer un "cul de sac" pour les véhicules incendie
- être maîtrisée, pérenne et faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement
- et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

3.2.3.4 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et aux articles L.134-5 et suivants du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillement aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

EN ZONES 1AUA, 1AUB, 1AUC

3.2.3.5 Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

3.2.3.6 Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 10% minimum de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantée, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public.

3.2.3.7 L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

8 soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

3.2.4 STATIONNEMENT

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES AU

3.2.4.1 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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

3.2.4.2 Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

3.2.4.3 Constructions à destination d'habitation :

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé une place par logement, et en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération supérieure ou égale à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, concernant le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
- Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :
  - Au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,
  - Au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs.
  - Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

3.2.4.4 Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

3.2.4.5 Pour les constructions à destination d'artisanat : une place de stationnement par 150 m² de surface de plancher, à partir de 100 m².

3.2.4.6 Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,

3.2.4.7 Hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;

3.2.4.8 Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.

3.2.4.9 Restauration : 2 places de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher de la salle de restauration.

3.2.4.10 Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

3.2.4.11 Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

3.2.4.12 Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

3.2.4.13 Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. 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 des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3.3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

3.3.1.1 Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- Aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 mètres) et intégrer tous les modes de circulation.
- Aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- À la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

3.3.1.2 Sauf indications contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres.

3.3.1.3 Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

3.3.1.4 L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.3.1.5 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.3.1.6 Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

3.3.1.7 Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

ACCES

3.3.1.8 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.3.1.9 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.3.1.10 Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.3.1.11 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3.1.12 Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

3.3.1.13 Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 4 mètres.

3.3.1.14 Les bandes d'accès de plus de 25 mètres de profondeur sont interdites.

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

3.3.1.16 Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3.1.17 Pour les zones 1AU bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), se reporter aux prescriptions qui y sont contenues.

3.3.1.18 Un seul accès par terrain sera autorisé en dehors de la réalisation de plusieurs logements.

3.3.1.19 Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.3.1.20 Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès jumelé doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions du paragraphe « voirie » précédent.

3.3.1.21 Un chemin d'accès privé de plus de 25 mètres de profondeur desservant plus de 2 terrains ou 2 constructions est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les prescriptions du paragraphe « voirie » précédent.

3.3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.3.2.1 Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

EAU POTABLE

3.3.2.2 Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3.3.2.3 À l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

3.3.2.4 Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Pour la commune de Lussagnet, dans l'attente de la création d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions peuvent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions en vigueur.

3.3.2.5 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

EAUX PLUVIALES

3.3.2.6 Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec système de régulation obligatoire en amont. Cet ouvrage de régulation doit permettre d'écrêter le débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est restituée progressivement à faible débit dans le réseau public.

3.3.2.7 Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol, ou évacuées au caniveau.

3.3.2.8 Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacuées vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

3.3.2.9 L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, …) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

AUTRES RESEAUX

3.3.2.10 Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

3.3.2.11 Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

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

3.3.2.13 Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

3.3.2.14 Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.3.3 DECHETS MENAGERS

3.3.3.1 Les constructions à destination d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou situé à proximité de l'opération sous réserve de l'accord du gestionnaire de service.

3.3.3.2 Cet équipement devra être soumis à l'accord du gestionnaire public des déchets ménagers.

4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone « A »

La zone agricole A a pour objectif de préserver ou de favoriser l'activité agricole.

La zone agricole (zone A) est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agrées. Toutefois, des dispositions spécifiques sont prévues pour gérer les bâtiments d'habitation existants et permettre leur extension limitée et leurs annexes.

La zone A comprend 4 secteurs :

- Ace : secteur agricole où sont autorisés toutes les constructions, installions et aménagements de l'existant à conditions d'être nécessaires ou liées aux activités équestres et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres.
- Ap : secteur agricole protégé en raison de la qualité paysagère des sites.
- Apv : secteur destiné à l'agrivoltaïsme dans lequel sont autorisées les constructions et installations photovoltaïques en co-activité avec l'agriculture et qui contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.
- Ax : Zone agricole où la gestion et le confortement d'une activité artisanale, commerciale ou de service, industrielle, de bureau existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée

Les zones A peuvent être concernées par le risque « inondations » qui se détermine selon un zonage et une réglementation spécifique qui recouvre :

- le Plan de Prévention du Risque Inondation (servitude d'utilité publique disponible en pièce annexe du PLUi),

- l'Atlas des zones inondables (dont il pourra être fait application le cas échéant via l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et l'article 4.1.3.6 suivant)

- le risque de remontées de nappes (dont il sera fait application avec l'article 4.1.3.7 suivant).

Selon les zones concernées c'est la règle la plus contraignante qui s'appliquera en cas de divergence ou de contradiction entre les deux documents

La zone agricole peut également être concernée par l'aléa « feux de forêt ».

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

4.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

4.1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Desti.	Exploitations		Habitation		Commerces et activités de service						Équipements d'intérêts collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Sous-desti.	Agricoles	Forestières	Logements	Héberge-ments	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client	Restaura-tion	Hébergement hôtelier et touristique	Artisanat et commerce de détail	Cinéma		Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Industrie	Entrepôt
A															
Ace															
Ax															
Ap															
Apv															

Destination de construction interdite

Destination de construction autorisée sous condition

Destination de construction autorisée

4.1.2 ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES A (HORS ZONE AP)

4.1.2.1 Toutes les constructions nouvelles non nécessaires aux exploitations agricoles sauf celles autorisées au paragraphe 4.1.3.

4.1.2.2 Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

4.1.2.3 Les installations classées nouvelles et les extensions sauf celles :

- liées à l'activité agricole

- liées à une activité existante en zone Ax

4.1.2.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

4.1.2.5 Les terrains de camping et de caravanage.

4.1.2.6 Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …,

4.1.2.7 Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

4.1.2.8 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou de tout autre autorisation d'urbanisme.

4.1.2.9 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt, aucune construction nouvelle implantée à plus de 100 m d'un ensemble de bâtis ne pourra être autorisée.

EN ZONE AP

4.1.2.10 Toutes les constructions sont interdites sauf celles autorisées au paragraphe spécifique à ladite zone du paragraphe 4.1.3.

EN ZONE APV

4.1.2.11 Toutes les constructions et installations nouvelles sont interdites sauf celles autorisées au paragraphe spécifique à ladite zone du paragraphe 4.1.3. « Destinations des constructions et affectations des sols soumis à conditions particulières ».

4.1.3 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES A

4.1.3.1 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage sont autorisées sous réserve de la démonstration de leur connexion aux différents réseaux ;

4.1.3.2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4.1.3.3 Les travaux de maintenance ou de modification des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4.1.3.4 Les constructions et installations des Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

4.1.3.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisé de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une règlementation particulière.

4.1.3.6 Les constructions ou installations situées en zone inondable de l'Atlas des Zones Inondables des communes de Saint-Maurice-sur-Adour, Bordères-et-Lamensans et Cazères-sur-l'Adour sont autorisées sous réserve :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et sous réserve que le premier plancher soit situé au-dessus de la crue de référence et que l'extension soit située dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
- La construction d'annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
- Les travaux, installations et constructions techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt général et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement,…) à condition de ne pas aggraver les risques sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient protégés ou situés au-dessus du niveau de la crue de référence,
- Les aires de stationnement non couvertes.

4.1.3.7 Pour les constructions situées dans les zones sensibles aux remontées de nappes, les prescriptions s'appliquent aux destinations suivantes (sauf exceptions prévues ci-après) :

- Exploitations Agricoles seulement lorsque la construction est destinée au stockage d'intrants,
- Habitations hormis les annexes,
- Commerces et activités de services,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Dans les zones identifiées comme « potentiellement sujettes aux débordements de nappe » délimitées en pièce annexe 6.5.7 du dossier de PLUi :

- Les sous-sols sont interdits,
- Les systèmes d'assainissements doivent être adaptés,
- La cote supérieure du plancher de premier niveau des bâtiments doit être positionnée à une hauteur adaptée aux connaissances du terrain, sans être inférieure à +30 cm par rapport au terrain naturel.

Dans les zones identifiées comme « potentiellement sujettes aux inondations de cave » délimitées en pièce annexe 6.5.7 du dossier de PLUi :

- Les sous-sols sont interdits,
- Les systèmes d'assainissements doivent être adaptés.

4.1.3.8 Lorsqu'une construction est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface [9] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée

9 Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Elle devra être traitée conformément à l'article 4.2.3 « CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ».

4.1.3.9 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface, les extensions ne seront admises que si l'extension est située à une distance minimale de 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier.

Si une construction est déjà située à une distance inférieure à 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier, les extensions ne seront admises que dans le prolongement de la façade exposée (de manière limitée) ou par surélévation. La distance avec les limites séparatives en contact avec le massif forestier ne doit pas être réduite.

4.1.3.10 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface, les reconstructions et restaurations seront autorisées sous réserve de réduire la vulnérabilité du bien au risque.

Elles seront interdites si la reconstruction constitue un ajout d'enjeux en zone à risque ou si la destruction du bien objet de la demande de reconstruction a été causée par un risque naturel identifié au PLUi.

4.1.3.11 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface les changements de destination ne seront admis que si le respect des prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'incendie de forêt est assuré, en particulier un recul des constructions à plus de 12 m des limites séparatives en contact avec le massif forestier.

Aussi, afin d'éviter tout nouvel enjeu en secteur isolé, les changements de destination (conduisant à un ajout d'enjeu) isolés en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits.

4.1.3.12 Les constructions à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être complémentaire à une activité agricole existante.

4.1.3.13 Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

4.1.3.14 Les projets alternatifs (hors toitures) de développement d'énergie photovoltaïque ne grevant pas les espaces agricoles pourront être autorisées à la suite d'une procédure de modification du PLUi.

EN ZONE AP

4.1.3.15 Ne sont autorisées que les installations et constructions d'intérêt public et/ou collectif, ainsi que les installations agricoles démontables et/ou mobiles (serres, cabanes mobiles d'élevage de volaille…).

EN ZONE APV

4.1.3.16 Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

4.1.3.17 Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition :

- qu'elles soient destinées à la production d'énergie photovoltaïque
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées
- que le taux correspondant à la surface définie par la projection verticale des panneaux photovoltaïques par rapport à la surface de chaque secteur Apv n'excède pas 40%

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- qu'elles respectent les préconisations de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) en vigueur
- qu'elles intègrent dans leur programme de travaux les accès nécessaires pour assurer la défense contre les incendies
- qu'elles intègrent dans leur programme de travaux les aménagements éco-paysagers définis au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et qui figurent sur le plan de zonage. Ces aménagements éco-paysagers seront traités conformément à l'article 4.2.4 « Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions »

SUR LES ZONES A, ACE ET AX – HORS ZONE AP ET APV

POUR LA DESTINATION « EXPLOITATIONS AGRICOLES »

4.1.3.18 Les nouvelles constructions et installations à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole.

POUR LA DESTINATION « HABITATION »

4.1.3.19 Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et extensions des nouvelles constructions à destination d'habitation autorisées sont limitées :

- à hauteur de 30% de surface de plancher pour les habitations d'une surface supérieure à 100 m² à la date d'approbation du PLUi ;
- ou 50% de surface de plancher pour les habitations d'une surface inférieure à 100 m² existante à la date d'approbation du PLUi.

4.1.3.20 La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

4.1.3.21 Les annexes des constructions à destination d'habitation doivent être limitées à un maximum de 40m² d'emprise au sol.

4.1.3.22 Les piscines dérogent aux alinéas précédents.

EN ZONE ACE

4.1.3.23 Sont autorisées toutes les constructions, installions et aménagements de l'existant à conditions d'être nécessaires ou liées aux activités équestres.

4.1.3.24 Les constructions agricoles, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier ou touristique, d'artisanat et de commerce de détail, si elles sont liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.

EN ZONE AX

Sont autorisées :

4.1.3.25 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition :

- qu'elles soient destinées à des activités existantes ayant déjà une destination d'exploitation forestière, de commerce et d'activité de service, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau et dont le siège social est situé sur la même unité foncière
- et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité agricole et à la préservation des paysages »

4.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4.2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A ET SUR LES SECTEURS ACE ET AX (HORS AP)

4.2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

EN ZONES A, AP ET AX

4.2.1.2 En agglomération, toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

4.2.1.3 Hors agglomération, toutes les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum de l'emprise publique des routes départementales et des autres routes.

EN ZONE APV

4.2.1.4 Par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées des voies et emprises publiques, les constructions et installations nouvelles devront respecter les reculs minimums définis par les dispositions graphiques qui figurent sur le plan de zonage et qui correspondent aux lignes d'implantation des clôtures d'enceinte du projet.

Ces reculs minimums déterminent également les emprises à l'intérieur desquelles les aménagements écopaysagers définis au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et qui figurent sur le plan de zonage devront être réalisés conformément aux dispositions de l'article 4.2.4 « Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions ».

4.2.1.5 Dans tous les cas, les constructions et installations nouvelles devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'autoroute A65 sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme

4.2.1.6 Dans tous les cas, les constructions et installations nouvelles devront respecter les reculs minimums suivants :

- Par rapport à la RD 30 classée en 2ème catégorie au règlement de voirie du réseau routier départemental : les constructions et installations devront s'implanter à 35 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- Par rapport à la RD 11 classée en 3ème catégorie au règlement de voirie du réseau routier départemental : les constructions et installations devront s'implanter à 25 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- Par rapport aux RD 351, RD 398, RD 55, RD 164 et RD 64 classée en 4ème catégorie au règlement de voirie du réseau routier départemental : les constructions et installations devront s'implanter à 15 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques : les constructions et installations devront s'implanter à 6 mètres minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies.

4.2.1.7 Les reculs minimums définis à l'article 4.2.1.6 ne s'appliquent pas :

- Aux locaux techniques nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (postes de transformation, postes de livraison, …)
- Aux clôtures
- Aux bandes à la terre et pistes périphériques (internes et/ou externes) destinées à la circulation des véhicules de lutte contre les incendies et qui seront réalisées dans le cadre des préconisations de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) en vigueur
- Aux citernes qui seront réalisées dans le cadre des préconisations de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) en vigueur
- Aux aménagements éco-paysagers définis au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et qui figurent sur le plan de zonage.

EN ZONE ACE

4.2.1.8 Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES A

4.2.1.9 Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- Les constructions annexes non incorporées aux constructions principales telles que garages, abris de jardins, piscines, etc…

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A ET SUR LES SECTEURS ACE ET AX (HORS AP)

4.2.1.10 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

EN ZONES A, AP ET AX

4.2.1.11 Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

4.2.1.12 Les constructions à destination d'habitation doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

EN ZONE ACE

4.2.1.13 Les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

EN ZONE APV

4.2.1.14 Par rapport aux limites séparatives, les constructions et installations nouvelles devront respecter les retraits minimums définis par les dispositions graphiques qui figurent sur le plan de zonage et qui correspondent aux lignes d'implantation des clôtures d'enceinte du projet.

Ces reculs minimums déterminent également les emprises à l'intérieur desquelles les aménagements écopaysagers définis au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et qui figurent sur le plan de zonage devront être réalisés conformément aux dispositions de l'article 4.2.4 « Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions.

4.2.1.15 Les constructions et installations nouvelles devront respecter les retraits minimum correspondant aux préconisations de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) en vigueur.

4.2.1.16 Dans tous les cas, les constructions et installations nouvelles devront respecter un retrait minimum de 6 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

4.2.1.17 Les dispositions de l'article 4.2.1.16 ne s'appliquent pas :

- Aux locaux techniques nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (postes de transformation, postes de livraison, …)
- Aux clôtures
- Aux pistes périphériques internes et/ou externes destinées à la circulation des véhicules de lutte contre les incendies et qui seront réalisées dans le cadre des préconisations de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) en vigueur
- Aux citernes qui seront réalisées dans le cadre des préconisations de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) en vigueur
- Aux aménagements éco-paysagers définis au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et qui figurent sur le plan de zonage.

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES A

4.2.1.18 Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- Les constructions annexes non incorporées aux constructions principales telles que garages, abris de jardins, piscines, etc…

4.2.1.19 Lorsqu'une construction est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface [10] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Elle devra être traitée conformément à l'article 4.2.4 « CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ».

4.2.1.20 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface, les extensions ne seront admises que si l'extension est située à une distance minimale de 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier.

10 Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

Si une construction est déjà située à une distance inférieure à 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier, les extensions ne seront admises que dans le prolongement de la façade exposée (de manière limitée) ou par surélévation. La distance avec les limites séparatives en contact avec le massif forestier ne doit pas être réduite.

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

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A ET SUR LES SECTEURS ACE ET AX (HORS AP ET APV)

4.2.1.21 Pourront déroger à l'article suivant à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2.1.22 Pour les habitations, la distance maximale entre la construction principale et ses annexes ne devra pas excéder 30 mètres.

EN ZONE APV

4.2.1.23 La distance minimum entre les pieux sur lesquels sont fixés les modules photovoltaïques (distance inter-rang de pieux à pieux) est de 9 mètres.

4.2.1.24 La distance minimum entre les modules photovoltaïques (bord à bord) est de 5 mètres.

EMPRISE AU SOL

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A ET SUR LES SECTEURS ACE ET AX (HORS AP ET APV)

4.2.1.25 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES A (HORS AX ET APV)

4.2.1.26 Non règlementée.

EN ZONE AX

4.2.1.27 L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière du projet.

EN ZONE APV

4.2.1.28 L'implantation des panneaux et leur densité sur la parcelle agricole devront permettre le maintien d'une activité agricole significative.

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Définition :

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES A (HORS ZONE APV)

La hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

EN ZONE APV

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel situé au droit de chaque module photovoltaïque.

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A ET SUR LES SECTEURS ACE ET AX (HORS AP ET APV)

4.2.1.29 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES A (HORS ZONE AX ET APV)

4.2.1.30 La hauteur des constructions non agricoles (habitations, …) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

4.2.1.31 La hauteur des annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol non incorporées à la construction à destination d'habitation est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

4.2.1.32 Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

EN ZONE AX

4.2.1.33 La hauteur des constructions autorisées est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

EN ZONE APV

4.2.1.34 La hauteur maximum entre le terrain naturel et le point le plus haut des tables photovoltaïques (modules photovoltaïques fixés sur leurs structures de support) est de 6,00 mètres.

4.2.1.35 La hauteur minimum entre le terrain naturel et le point le plus bas des modules photovoltaïques est de 1,20 mètres.

4.2.1.36 La hauteur maximum entre le terrain naturel et le point le plus haut des locaux techniques nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (poste de transformation, poste de livraison, …) est de 3,00 mètres.

4.2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

4.2.2.1 Le présent chapitre 4.2.2 ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectifs.

4.2.2.2 Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

4.2.2.3 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

4.2.2.4 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

4.2.2.5 Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

4.2.2.6 Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

4.2.2.7 Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc.) et assemblés de manière orthogonale.

4.2.2.8 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

4.2.2.9 En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

4.2.2.10 Les nouvelles constructions doivent reprendre les principes de composition des façades anciennes.

4.2.2.11 Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

4.2.2.12 Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

TOITURES

GESTION DU BATI EXISTANT

4.2.2.13 Les pentes de toit d'origine seront conservées.

4.2.2.14 Mettre en œuvre les matériaux de couverture d'origine : tuile canal, tuile de Marseille, tuiles en terre cuite à petit et grand galbe, ardoise.

4.2.2.15 Les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture. La mise en place des panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espaces public est interdite.

4.2.2.16 Dans le cadre de tuiles, la couleur adaptée, en priorité dans la continuité de l'existant (pour éviter toute rupture dans le type et la couleur du matériau de couverture), sera de préférence : soit rouge orangé ou de ton vieilli.

4.2.2.17 Les tuiles faîtières seront bâties au mortier de chaux ou posés à sec sans plomb avec un recouvrement conséquent.

4.2.2.18 Conserver les avant-toits (traditionnellement débordants des façades).

4.2.2.19 Les caissons des avant-toits seront interdits.

4.2.2.20 La sous-face des avant-toits sera traitée en volige traitée ou lasurée selon les teintes choisies des gouttières (cf. point suivant « Epiderme : couleurs »).

4.2.2.21 En cas d'extension, les avant-toits pourront être réalisés en continuité de l'existant.

4.2.2.22 La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie se fera lorsqu'elle est nécessaire par des dalles et descentes en zinc de préférence, voire aluminium laqué si les gouttières sont en couleur.

CONSTRUCTIONS NEUVES (HORS ANNEXES)

4.2.2.23 Les toitures des constructions devront être de 2 à 6 pans.

4.2.2.24 Les constructions devront présenter, de préférence, une toiture à un seul faîtage. Le nombre maximum de faîtages est limité à trois.

4.2.2.25 La pente de toiture suivant le type de tuile (canal, mécanique galbée ou dite de Marseille) sera comprise entre 35 et 40% (en fonction du type de tuile), comportant 2 ou 4 versants au maximum par faîtage.

4.2.2.26 En vue en plan ou en coupe, les rives seront « à angle droit » afin d'éviter tout « accident de toiture » (coupes en biais, discontinuité ou rives non droites). Les chiens assis sont interdits.

4.2.2.27 La couverture sera en tuile galbée de type canal. Les tuiles seront rouge orangé ou de ton vieilli. Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit.

4.2.2.28 Les débords de toiture seront au minimum de 50 cm (hors gouttière).

4.2.2.29 Les toitures en terrasse seront admises :

- Soit, dans la limite de R + 1,
- Soit, à condition qu'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière, à une approche environnementale, à un traitement de limite avec une mitoyenneté ou à un élément de liaison du bâti existant,

4.2.2.30 Dans tous les cas, à condition qu'un dispositif architectural du type : avant toit, porche, galerie, pergola etc… viennent compléter l'effet de « boite » à minima d'une surface couverte non close d'environ plus de 30% de la surface de la boite sans débords de toit.

4.2.2.31 Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, etc.) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi la couverture ou les façades (acrotère).

4.2.2.32 La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie se fera par des dalles et descentes en zinc de préférence, voire aluminium laqué si en couleur.

4.2.2.33 Les fenêtres de toit sont autorisées à condition d'être incorporés dans la toiture sans saillie excessive et situés dans la pente de toit.

4.2.2.34 Les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, devront obligatoirement s'implanter dans a pente du versant de la couverture. La mise en place des panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdite.

FAÇADES

GESTION DU BATI EXISTANT

4.2.2.35 Il est nécessaire de respecter et reprendre les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) et les principes de composition des façades. Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

4.2.2.36 Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel (alignement horizontal et vertical des baies ou ouvertures).

4.2.2.37 Les menuiseries doivent être placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

4.2.2.38 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

ÉPIDERMES

GESTION DU BATI EXISTANT

4.2.2.39 Lors de la réfection, la teinte et la texture de l'enduit doit se rapprocher de la palette de teintes (cf. point suivant « couleurs »).

4.2.2.40 Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment).

4.2.2.41 L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois.

4.2.2.42 Dans le cadre de bardage bois, les planches seront remplacées par des planches et couvre-joints de même largeur, de même essence avec une mise en place dans le même sens que celle d'origine (très souvent dans le sens vertical).

COULEURS

4.2.2.43 On veillera d'une manière générale à rechercher un contraste entre la vêture des façades et les ouvertures, intégrant les menuiseries et les occultations en choisissant ce qui sera clair et foncé.

4.2.2.44 La couleur des enduits de façades sera choisie dans une palette terre ou sable (ton sec ou mouillé) ou dans les ocres jaune (clair ou foncé). Le blanc pur sera réservé au style « basco-landais » ou « art déco », on préféra les blancs cassé ou perlé. Les enduits de couleur sont proscrits.

4.2.2.45 Les éléments de charpente ou de façade (colombage, avant-toit, bardage) devront rester de teinte naturelle plus ou moins foncée, ou laissé brut suite à un traitement autoclave (vert d'eau ou marron). Pour la restauration, les pans de bois pourront être passés au lait de chaux.

CONSTRUCTIONS NEUVES (HORS ANNEXES)

4.2.2.46 En cas d'utilisation de baguettes d'angles, elles devront être de la même couleur que l'enduit.

4.2.2.47 Les épidermes de façades seront soit enduits, soit d'aspect bois, soit en pierre. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

4.2.2.48 Les revêtements de façade seront réalisés :

- Soit en enduit traditionnel (en finition projeté, talochée, brossée ou grattée),
- Soit en bardage bois avec couvre joint faisant référence aux constructions d'inspiration traditionnelle.

4.2.2.49 Les associations : enduit et bois, enduit et pierre, pierre et bois sont autorisés sur les façades.

4.2.2.50 Les bardages à aspect de matière plastique sont proscrits.

COULEURS

4.2.2.51 On veillera d'une manière générale à rechercher un contraste entre la vêture des façades et les ouvertures, intégrant les menuiseries et les occultations en choisissant ce qui sera clair et foncé.

4.2.2.52 À contrario, tout effet de contraste marqué entre la vêture des façades et les gouttières (descentes, dalles de toit) est proscrit hors-mi l'usage du zinc et cuivre

4.2.2.53 La couleur des façades sera choisie dans une palette terre ou sable (ton sec ou mouillé) ou dans les ocres jaune (clair ou foncé), voire gris-brun. Le blanc pur sera réservé au style « basco- landais » et « art-déco », on préféra les blancs cassé ou perlé. Toute couleur vive est proscrite.

4.2.2.54 Les éléments de charpente ou de façade (colombage, avant-toit, bardage) devront rester de teinte naturelle plus ou moins foncée, ou laissé brut suite à un traitement autoclave (vert d'eau ou marron). Pour la restauration, les pans de bois pourront être passés au lait de chaux. Pour les bardages peints ou lasurés, ils devront être de teinte gris vert, gris brun, gris bleu.

MENUISERIES

GESTION DU BATI EXISTANT

4.2.2.55 Sauf justification d'ordre fonctionnel, les dimensions des baies d'origine et leur emplacement seront conservées.

4.2.2.56 En cas de création de nouvelle ouverture, on veillera à respecter le rythme de la façade (implantation, dimension matériau).

4.2.2.57 Pour des constructions d'architectures traditionnelles, les contrevents devront être conservées, à l'identique de l'existant.

4.2.2.58 Les menuiseries, contrevents, et portes de garage devront rester :

- Dans le cadre d'un bardage bois métal, de teinte naturelle soit clairs ou soit foncés suivant le choix du contraste,
- Dans les autres cas, de teinte naturelle, ou de teinte gris clair ou foncé suivant le choix du contraste, ou bien gris vert, gris brun, gris bleu, vert basque ou rouge basque.

CONSTRUCTIONS NEUVES (HORS ANNEXES)

4.2.2.59 Les ouvertures seront plus hautes que larges, hors baies vitrées. Dans tous les cas, elles respecteront des formes rectangulaires. Les ouvertures de proportions différentes ou en longueur ne seront admises que si elles sont recoupées verticalement.

4.2.2.60 Pour des raisons climatiques, les contrevents extérieurs d'aspect bois seront privilégiés. Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

4.2.2.61 Les portes de garage doivent être de préférence à lames verticales, sans oculus, dans la même couleur qu'avec les autres éléments de fermeture (contrevents).

4.2.2.62 Si le conduit de cheminée est constitué de boisseaux, celui-ci sera enduit de la même couleur que les façades ou en briques pleines apparentes.

BATIMENTS ANNEXES

4.2.2.63 Les bâtiments annexes (non incorporés aux constructions principales) aux habitations tels que garage, abris de jardin, … seront traitées de la même façon que les constructions principales (épidermes, toitures) ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle et posés verticalement.

4.2.2.64 Ces mêmes bâtiments annexes aux habitations pourront déroger aux prescriptions édictées à l'alinéa ci-dessus sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 12m² et d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

4.2.2.65 Les clôtures en zone A ne sont pas obligatoires.

4.2.2.66 Dans les secteurs soumis au risque incendie de forêt :

- L'utilisation des matériaux d'aspect de matière plastique est interdite,
- L'utilisation de brande, canisse, claustra, ou palissade préfabriquée en bois est interdite.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui 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, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter 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, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.
- En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

CLOTURES SUR VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Les clôtures sur voie ou emprise publique seront assurées par un dispositif à claires voies et pourront être doublées d'une haie vive. L'ensemble du dispositif ne dépassera pas 1,80m.

CLOTURES SUR LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

4.2.3 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

4.2.3.1 Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

4.2.3.2 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

4.2.3.3 Les bâtiments agricoles peuvent être réalisés en bardage métallique.

4.2.3.4 Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

4.2.3.5 Les couleurs vives, blancs purs sont interdits.

4.2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS SITUEES EN ZONE APV ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

EN ZONE APV

LOCAUX TECHNIQUES NECESSAIRES A LA PRODUCTION D'ENERGIE PHOTOVOLTAÏQUE

4.2.4.1 Les façades des locaux techniques nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (poste de transformation, poste de livraison, …) seront traitées en bardage bois (teinte bois naturel) ou revêtus d'un enduit vert foncé (RAL 6011 ou 6025).

CLOTURES

4.2.4.2 Les clôtures seront composées d'un grillage en acier à mailles soudées ou nouées, dimensionné pour permettre le passage de la petite faune et respectant les préconisations cynégétiques, et de piquets bois ou métal, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. Ces clôtures pourront être accompagnées, le cas échéant, par les aménagements éco-paysagers prévus à l'article 4.1.3 « Destinations des constructions et affectations des sols soumis à conditions particulières » et figurant sur le plan de zonage.

4.2.5 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE

4.2.5.1 Non règlementé.

PLANTATIONS

4.2.5.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4.2.5.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

4.2.5.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

4.2.5.5 Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

4.2.5.6 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface [11] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonné et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Cette bande inconstructible de 12 m pour les opérations d'aménagement d'ensemble, devra comprendre une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. A cet effet, un minimum de 6 m de large sera nécessaire pour la circulation des véhicules incendie.

11 soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

En outre, cette piste devra être :

- reliée à la voie publique
- libre de tout obstacle entravant la circulation
- ne pas constituer un "cul de sac" pour les véhicules incendie
- être maîtrisée, pérenne et faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement
- et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

4.2.5.7 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et aux articles L.134-5 et suivants du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillement aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

EN ZONE APV

4.2.5.8 En zones d'interface avec des boisements soumis au risque incendie de forêt, il sera demandé de disposer d'une bande inconstructible qui devra être traitée conformément aux préconisations de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) en vigueur

4.2.5.9 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.134-5 et suivants du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillement aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies.

4.2.5.10 Les aménagements éco-paysagers portés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° ou L151-23° du Code de l'Urbanisme devront être obligatoirement effectués.

4.2.5.11 Le traitement des aménagements éco-paysagers prévus à l'article 4.1.3.15 sera réalisé conformément aux dispositions suivantes :

→ **La haie bocagère simple**

Cette bande paysagère, d'une emprise minimum de 6 mètres, sera obligatoirement engazonnée et plantée d'arbres et arbustes d'essences locales aux formes naturelles (arbres et arbustes à port libre).

→ **La haie bocagère simple avec percées visuelles**

Cette bande paysagère, d'une emprise minimum de 6 mètres, sera obligatoirement engazonnée et plantée aléatoirement d'arbres et arbustes d'essences locales aux formes naturelles (arbres et arbustes à port libre).

→ **La double haie bocagère multistrates**

Cette bande paysagère devra permettre de masquer totalement les perceptions sur les installations photovoltaïques.

D'une emprise minimum de 10 mètres, elle sera obligatoirement traitée sous la forme de haie bocagère multistrates, engazonnée et plantée d'arbres et arbustes d'essences locales aux formes naturelles (arbres et arbustes à port libre).

→ **La prairie**

Cette bande paysagère, d'une emprise minimum de 6 mètres, sera obligatoirement traitée sous la forme de prairie fleurie intégrant des essences mellifères.

→ **La bande enherbée**

Cette bande paysagère, d'une emprise minimum de 5 mètres, sera obligatoirement engazonnée.

→ **L'alignement arboré le long des voies**

Cette bande boisée, d'une emprise minimum de 6 mètres, sera obligatoirement engazonnée et plantée d'arbres d'alignement d'essences locales aux formes naturelles (arbres à port libre).

4.2.6 STATIONNEMENT

4.2.6.1 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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

4.2.6.2 Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

4.3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

4.3.1.1 Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

4.3.1.2 Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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 largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour …).

4.3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

4.3.1.4 Les voies, cheminements et stationnements intérieurs aux lots ne seront pas imperméabilisés.

4.3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.3.2.1 Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

4.3.2.2 Dans le cas de restauration d'une construction, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

EAU POTABLE

4.3.2.3 Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.3.2.4 A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

4.3.2.5 Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

4.3.2.6 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

4.3.2.7 Dans les zones situées en dehors du périmètre prévu par le zonage d'assainissement collectif, les constructions doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente

EAUX PLUVIALES

4.3.2.8 Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec système de régulation obligatoire en amont. Cet ouvrage de régulation doit permettre d'écrêter le débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est restituée progressivement à faible débit dans le réseau public.

4.3.2.9 Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol, ou évacuées au caniveau.

AUTRES RESEAUX

4.3.2.10 Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

4.3.2.11 Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.3.2.12 Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

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

4.3.2.14 Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

4.3.2.15 Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.3.3 DECHETS MENAGERS

4.3.3.1 Sans objet.

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables aux zones « N »

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend 5 secteurs :

- Nca : secteur de la zone naturelle où seul le stationnement des caravanes, mobil-home ou tiny-house est autorisé,
- Ng : secteur de la zone naturelle où les activités des gravières sont autorisées,
- Ngaz : secteur de la zone naturelle où sont autorisées les constructions industrielles et équipements nécessaires au fonctionnement des puits.
- Np : secteur de la zone naturelle, correspondant à la ripisylve et aux abords immédiats de l'Adour, où toutes les constructions sont interdites sauf les constructions et installations publiques et ou d'intérêt collectif.
- Nx : Zone Naturelle où la gestion et le confortement d'une activité artisanale, commerciale ou de service, industrielle, de bureau existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée

Les zones N peuvent être concernées par le risque « inondations » qui se détermine selon un zonage et une réglementation spécifique qui recouvre :

- le Plan de Prévention du Risque Inondation (servitude d'utilité publique disponible en pièce annexe du PLUi),

- l'Atlas des zones inondables (dont il pourra être fait application le cas échéant via l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et l'article 5.1.3.5 suivant)

- le risque de remontées de nappes (dont il sera fait application avec l'article 5.1.3.6 suivant).

Selon les zones concernées c'est la règle la plus contraignante qui s'appliquera en cas de divergence ou de contradiction entre les deux documents

La zone naturelle peut également être concernée par l'aléa « feux de forêt ».

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

5.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5.1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Desti.	Exploitations		Habitation		Commerces et activités de service						Équipements d'intérêts collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Sous-desti.	Agricoles	Forestières	Logements	Héberge-ments	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client	Restaura-tion	Hébergement hôtelier et touristique	Artisanat et commerce de détail	Cinéma		Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Industrie	Entrepôt
N															
Nca															
Ng															
Ngaz															
Np															
Nx															

Destination de construction interdite

Destination de construction autorisée sous condition

Destination de construction autorisée

5.1.2 ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES N - HORS NCA ET NGAZ

5.1.2.1 Toutes les constructions nouvelles sauf celles autorisées au paragraphe 5.1.3.

5.1.2.2 Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc, ...).

5.1.2.3 Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

5.1.2.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

5.1.2.5 Les terrains de camping et de caravanage.

5.1.2.6 Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, …,

5.1.2.7 Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

5.1.2.8 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt, aucune construction nouvelle implantée à plus de 100 m d'un ensemble de bâtis ne pourra être autorisée.

5.1.3 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES N

Sont autorisées :

5.1.3.1 Les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières.

5.1.3.2 Les constructions et installations agricoles nécessaires à l'élevage de volailles sous-bois en cabanes mobiles, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage.

5.1.3.3 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage est autorisé sous réserve de la démonstration de leur connexion aux différents réseaux,

5.1.3.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisé de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une règlementation particulière.

5.1.3.5 Les constructions ou installations situées en zone inondable de l'Atlas des Zones Inondables des communes de Saint-Maurice-sur-Adour, Bordères-et-Lamensans et Cazères-sur-l'Adour sont autorisées sous réserve :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de20 m² d'emprise au sol et sous réserve que le premier plancher soit situé au-dessus de la crue de référence et que l'extension soit située dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
- La construction d'annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
- Les travaux, installations et constructions techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt général et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement,…) à condition de ne pas aggraver les risques sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient protégés ou situés au-dessus du niveau de la crue de référence,
- Les aires de stationnement non couvertes.

5.1.3.6 Pour les constructions situées dans les zones sensibles aux remontées de nappes, les prescriptions s'appliquent aux destinations suivantes (sauf exceptions prévues ci-après) :

- Exploitations Agricoles seulement lorsque la construction est destinée au stockage d'intrants,
- Habitations hormis les annexes,
- Commerces et activités de services,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Dans les zones identifiées comme « potentiellement sujettes aux débordements de nappe » délimitées en pièce annexe 6.5.7 du dossier de PLUi :

- Les sous-sols sont interdits,
- Les systèmes d'assainissements doivent être adaptés,
- La cote supérieure du plancher de premier niveau des bâtiments doit être positionnée à une hauteur adaptée aux connaissances du terrain, sans être inférieure à +30 cm par rapport au terrain naturel.

Dans les zones identifiées comme « potentiellement sujettes aux inondations de cave » délimitées en pièce annexe 6.5.7 du dossier de PLUi :

- Les sous-sols sont interdits,
- Les systèmes d'assainissements doivent être adaptés.

5.1.3.7 Lorsqu'une construction est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface [12] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Elle devra être traitée conformément à l'article 5.2.3 « CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ».

5.1.3.8 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface, les extensions ne seront admises que si l'extension est située à une distance minimale de 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier.

Si une construction est déjà située à une distance inférieure à 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier, les extensions ne seront admises que dans le prolongement de la façade exposée (de manière limitée) ou par surélévation. La distance avec les limites séparatives en contact avec le massif forestier ne doit pas être réduite.

5.1.3.9 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface, les reconstructions et restaurations seront autorisées sous réserve de réduire la vulnérabilité du bien au risque.

Elles seront interdites si la reconstruction constitue un ajout d'enjeux en zone à risque ou si la destruction du bien objet de la demande de reconstruction a été causée par un risque naturel identifié au PLUi.

5.1.3.10 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface les changements de destination ne seront admis que si le respect des prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'incendie de forêt est assuré, en particulier un recul des constructions à plus de 12 m des limites séparatives en contact avec le massif forestier.

Aussi, afin d'éviter tout nouvel enjeu en secteur isolé, les changements de destination (conduisant à un ajout d'enjeu) isolés en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits.

12 Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

5.1.3.11 Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et extensions des nouvelles constructions à destination d'habitation autorisées sont limitées :

- à hauteur de 30% de surface de plancher pour les habitations d'une surface supérieure à 100 m² à la date d'approbation du PLUi ;
- ou 50% de surface de plancher pour les habitations d'une surface inférieure à 100 m² existante à la date d'approbation du PLUi.

La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

5.1.3.12 Les annexes des constructions à destination d'habitation doivent être limitées à un maximum de 40m² d'emprise au sol.

5.1.3.13 Les piscines dérogent aux alinéas précédents.

5.1.3.14 Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.

5.1.3.15 Les travaux de maintenance ou de modification des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

5.1.3.16 Les équipements et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sur plan d'eau pourront être autorisées à la suite d'une procédure de modification du PLUi.

EN ZONE NCA

5.1.3.17 N'est autorisé que le stationnement de caravanes isolées, de mobil-home et tiny-house à vocation résidentielle.

EN ZONE NG

Sont autorisées :

5.1.3.18 Les constructions et installations liées à l'activité des gravières,

5.1.3.19 Les extensions et annexes des constructions existantes sur la zone.

5.1.3.20 Les constructions à usage de commerce de gros, de bureau, d'industrie et d'entrepôt sous réserve d'être nécessaire à l'activité existante d'exploitation des gravières.

EN ZONE NGAZ

Sont autorisées :

5.1.3.21 Les constructions et installations industrielles nécessaires à l'activité des puits, ainsi que les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

EN ZONE NP

Sont autorisées :

5.1.3.22 Les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif, utile à la valorisation des abords de l'Adour et sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.

5.1.3.23 Les aménagements et installations nécessaires à la gestion, le renforcement ou le développement des digues.

EN ZONE NX

Sont autorisées :

5.1.3.24 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition :

- qu'elles soient destinées à des activités existantes ayant déjà une destination d'exploitation forestière, de commerce et d'activité de service, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau et dont le siège social est situé sur la même unité foncière
- et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité agricole et à la préservation des paysages »

5.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

5.2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N ET SUR LES SECTEURS NG, NGAZ ET NX (HORS NP)

5.2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N ET SUR LES SECTEURS NX (HORS NP)

5.2.1.2 Toute construction nouvelle sera implantée à 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

EN ZONE NG ET NGAZ

5.2.1.3 Toute construction et installation nouvelle sera implantée au minimum dès l'alignement par rapport aux emprises publiques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N ET SUR LES SECTEURS NG, NGAZ ET NX (HORS NP)

5.2.1.4 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

5.2.1.5 Lorsqu'une construction est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface [13] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Elle devra être traitée conformément à l'article 2.2.3 « CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ».

13 Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

5.2.1.6 En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en zone d'interface, les extensions ne seront admises que si l'extension est située à une distance minimale de 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier.

Si une construction est déjà située à une distance inférieure à 12 m par rapport aux limites séparatives en contact avec le massif forestier, les extensions ne seront admises que dans le prolongement de la façade exposée (de manière limitée) ou par surélévation. La distance avec les limites séparatives en contact avec le massif forestier ne doit pas être réduite.

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N ET SUR LES SECTEURS NX

5.2.1.7 Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

5.2.1.8 Les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

EN ZONE NG ET NGAZ

5.2.1.9 Toute construction et installation nouvelle sera implantée au minimum dès l'alignement par rapport aux limites séparatives.

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

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N ET SUR LES SECTEURS NG, NGAZ ET NX (HORS NP)

5.2.1.10 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

5.2.1.11 La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 5 mètres.

5.2.1.12 Les piscines dérogent à l'alinéa précédent.

5.2.1.13 Pour les habitations, la distance maximale entre la construction principale et ses annexes ne devra pas excéder 30 mètres.

EN ZONE NGAZ

5.2.1.14 Le secteur Ngaz déroge aux précédents alinéas compte-tenu des spécificités de l'activité existante.

EMPRISE AU SOL

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N ET SUR LES SECTEURS NG, NGAZ ET NX (HORS NP)

5.2.1.15 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices)

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

5.2.1.16 Non règlementée.

EN ZONE NG ET NX

5.2.1.17 L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière du projet.

EN ZONE NGAZ

5.2.1.18 L'emprise au sol ne devra pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière du projet.

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N ET SUR LES SECTEURS NG, NGAZ ET NX (HORS NP)

5.2.1.19 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices)

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES N

5.2.1.20 La hauteur des constructions autorisées est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

5.2.1.21 Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

5.2.1.22 La hauteur des annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol non incorporées à la construction à destination d'habitation est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

EN ZONE NX

5.2.1.23 La hauteur des constructions autorisées est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

EN ZONE NG

5.2.1.24 Non réglementé

EN ZONE NGAZ

5.2.1.25 La hauteur des constructions autorisées est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

5.2.1.26 Les installations spécifiques à la gestion des puits pourront déroger au précédent alinéa.

5.2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES HORS SECTEURS NCA, NG, NGAZ, NP ET NX

5.2.2.1 Le présent chapitre 5.2.2 ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectifs.

5.2.2.2 Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

5.2.2.3 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

5.2.2.4 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

5.2.2.5 Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

5.2.2.6 Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

5.2.2.7 Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc.) et assemblés de manière orthogonale.

5.2.2.8 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

5.2.2.9 En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

5.2.2.10 Les nouvelles constructions doivent reprendre les principes de composition des façades anciennes.

5.2.2.11 Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

5.2.2.12 Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

TOITURES

GESTION DU BATI EXISTANT

5.2.2.13 Les pentes de toit d'origine seront conservées.

5.2.2.14 Mettre en œuvre les matériaux de couverture d'origine : tuile canal, tuile de Marseille, tuiles en terre cuite à petit et grand galbe, ardoise.

5.2.2.15 Les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture. La mise en place des panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espaces public est interdite.

5.2.2.16 Dans le cadre de tuiles, la couleur adaptée, en priorité dans la continuité de l'existant (pour éviter toute rupture dans le type et la couleur du matériau de couverture), sera de préférence : soit rouge orangé ou de ton vieilli.

5.2.2.17 Les tuiles faîtières seront bâties au mortier de chaux ou posés à sec sans plomb avec un recouvrement conséquent.

5.2.2.18 Conserver les avant-toits (traditionnellement débordants des façades).

5.2.2.19 Les caissons des avant-toits seront interdits

5.2.2.20 La sous-face des avant-toits sera traitée en volige brute traitée ou lasurée selon les teintes choisies des gouttières (cf. point suivant « Épiderme : couleurs »).

5.2.2.21 En cas d'extension, les avant-toits pourront être réalisés en continuité de l'existant.

5.2.2.22 La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie se fera lorsqu'elle est nécessaire par des dalles et descentes en zinc de préférence, voire aluminium laqué si les gouttières sont en couleur.

FAÇADES

5.2.2.23 Il est nécessaire de respecter et reprendre les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) et les principes de composition des façades. Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

5.2.2.24 Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel (alignement horizontal et vertical des baies ou ouvertures).

5.2.2.25 Les menuiseries doivent être placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

5.2.2.26 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

ÉPIDERMES

GESTION DU BATI EXISTANT

5.2.2.27 Lors de la réfection, la teinte et la texture de l'enduit doit se rapprocher de la palette de teintes (cf. point suivant « couleurs »).

5.2.2.28 Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment).

5.2.2.29 L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois.

5.2.2.30 Dans le cadre de bardage bois, les planches seront remplacées par des planches et couvre-joints de même largeur, de même essence avec une mise en place dans le même sens que celle d'origine (très souvent dans le sens vertical).

COULEURS

5.2.2.31 On veillera d'une manière générale à rechercher un contraste entre la vêture des façades et les ouvertures, intégrant les menuiseries et les occultations en choisissant ce qui sera clair et foncé.

5.2.2.32 La couleur des enduits de façades sera choisie dans une palette terre ou sable (ton sec ou mouillé) ou dans les ocres jaune (clair ou foncé). Le blanc pur sera réservé au style « basco-landais » ou « art déco », on préféra les blancs cassé ou perlé. Les enduits de couleur sont proscrits.

5.2.2.33 Les éléments de charpente ou de façade (colombage, avant-toit, bardage) devront rester de teinte naturelle plus ou moins foncée, ou laissé brut suite à un traitement autoclave (vert d'eau ou marron). Pour la restauration, les pans de bois pourront être passés au lait de chaux.

MENUISERIES

GESTION DU BATI EXISTANT

5.2.2.34 Sauf justification d'ordre fonctionnel, les dimensions des baies d'origine et leur emplacement seront conservées.

5.2.2.35 En cas de création de nouvelle ouverture, on veillera à respecter le rythme de la façade (implantation, dimension matériau).

5.2.2.36 Pour des constructions d'architectures traditionnelles, les contrevents devront être conservées, à l'identique de l'existant.

5.2.2.37 Les menuiseries, contrevents, et portes de garage devront rester :

- Dans le cadre d'un bardage bois métal, de teinte naturelle soit clairs ou soit foncés suivant le choix du contraste,
- Dans les autres cas, de teinte naturelle, ou de teinte gris clair ou foncé suivant le choix du contraste, ou bien gris vert, gris brun, gris bleu, vert basque ou rouge basque.

BATIMENTS ANNEXES

5.2.2.38 Les bâtiments annexes (non incorporés aux constructions principales) aux habitations tels que garage, abris de jardin, … seront traitées de la même façon que les constructions principales (épidermes, toitures) ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle et posés verticalement.

5.2.2.39 La mise en place de panneaux photovoltaïques sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdite.

5.2.2.40 Ces mêmes bâtiments annexes aux habitations pourront déroger aux prescriptions édictées à l'alinéa ci-dessus sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 12m² et d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

5.2.2.41 Les clôtures en zone N ne sont pas obligatoires.

5.2.2.42 Dans les secteurs soumis au risque incendie de forêt :

- L'utilisation des matériaux d'aspect de matière plastique est interdite,
- L'utilisation de brande, canisse, claustra, ou palissade préfabriquée en bois est interdite.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

5.2.2.43 Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui 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, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.

5.2.2.44 Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter 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, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

5.2.2.45 En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.

5.2.2.46 Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

CLOTURES SUR VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Les clôtures sur voie ou emprise publique seront assurées par un dispositif à claires voies et pourront être doublées d'une haie vive. L'ensemble du dispositif ne dépassera pas 1,80m.

CLOTURES SUR LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

5.2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE

5.2.3.1 Non règlementé.

PLANTATIONS

5.2.3.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

5.2.3.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

5.2.3.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

5.2.3.5 Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

5.2.3.6 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface [14] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonné et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Cette bande inconstructible de 12 m pour les opérations d'aménagement d'ensemble, devra comprendre une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. A cet effet, un minimum de 6 m de large sera nécessaire pour la circulation des véhicules incendie.

En outre, cette piste devra être :

- reliée à la voie publique
- libre de tout obstacle entravant la circulation
- ne pas constituer un "cul de sac" pour les véhicules incendie
- être maîtrisée, pérenne et faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement
- et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

14 soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

5.2.3.7 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et aux articles L.134-5 et suivants du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillement aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

5.2.4 STATIONNEMENT

5.2.4.1 Non règlementé

5.3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.3.1.1 Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

5.3.1.2 Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent 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 largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour …).

5.3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

5.3.1.4 Les voies, cheminements et stationnements intérieurs aux lots ne seront pas imperméabilisés.

5.3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.3.2.1 Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

5.3.2.2 Dans le cas de restauration d'une construction, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

EAU POTABLE

5.3.2.3 Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

5.3.2.4 A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

5.3.2.5 Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

5.3.2.6 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

5.3.2.7 Dans les zones situées en dehors du périmètre prévu par le zonage d'assainissement collectif, les constructions doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente

EAUX PLUVIALES

5.3.2.8 Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec système de régulation obligatoire en amont. Cet ouvrage de régulation doit permettre d'écrêter le débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est restituée progressivement à faible débit dans le réseau public.

5.3.2.9 Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol, ou évacuées au caniveau.

AUTRES RESEAUX

5.3.2.10 Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

5.3.2.11 Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

5.3.2.12 Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

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

5.3.2.14 Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

5.3.2.15 Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

5.3.3 DECHETS MENAGERS

5.3.3.1 Sans objet.

6 ANNEXES

6.1 PATRIMOINE BATI OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

6.1.1 REGLES GENERALES

6.1.1.1 Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

6.1.1.2 Seul le concessionnaire RTE peut bénéficier du droit de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Ainsi, au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé d'autorisations ou de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes et n'est pas soumis à la compensation en cas de suppression partielle de ces éléments.

6.1.2 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER

Les bâtiments et formes urbaines remarquables repérés sur le plan de zonage par un symbole, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans compromettre pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

6.1.2.1 Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

6.1.2.2 Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Il pourra être dérogé aux règles précédentes en cas de disproportion manifeste entre les mesures de sauvegardes précitées et leurs coûts ou leurs effets sur l'usage du bâtiment.

6.1.2.3 Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

6.1.2.4 Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) des Landes pourra être utilement consulté pour émettre un avis sur les demandes d'urbanisme concernant ces éléments remarquables.

LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE

Type	Commune	Code	Libellé	Parcelle
patrimoine bâti	Artassenx	a1	Maison de maître	C220
patrimoine bâti	Artassenx	a2	Maison bourgeoise	D78
patrimoine bâti	Artassenx	a3	Maison landaise	B206
patrimoine bâti	Artassenx	a4	Maison landaise	B177
patrimoine bâti	Artassenx	a5	Maison landaise	A2
patrimoine bâti	Artassenx	a6	Maison landaise	A420
patrimoine bâti	Artassenx	a7	Maison landaise	A337
patrimoine bâti	Bascons	a8	Le Château	G322
patrimoine bâti	Bascons	a9	Poulailler lieu dit Pillon	G201
patrimoine bâti	Bascons	a10	Habitation - Quartier Beroy	H324
patrimoine bâti	Bascons	a11	Habitation - Quartier Thoumas	B093
patrimoine bâti	Bascons	a12	Maison de Maître	F174
patrimoine bâti	Bascons	a13	Ensemble bâti - Quartier Pilles	D325
patrimoine bâti	Bascons	a14	Ensemble bâti - Quartier Eglise	A333
patrimoine bâti	Bascons	a14bis	Chapelle Saint Amand	E419
patrimoine bâti	Bascons	a14ter	Chapelle de la course landaise	A171
patrimoine bâti	Bordères-et-Lamensans	a15	Château de Marras et son Jardin remarquable	D139
patrimoine bâti	Bordères-et-Lamensans	a16	Grange et annexe au lieu-dit Lamensans - Lahitte	E33
patrimoine bâti	Bordères-et-Lamensans	a17	Ensemble bâti au lieu-dit Joualanne	C166 167 168 169
patrimoine bâti	Bordères-et-Lamensans	a18	Habitation à réhabiliter et annexe au lieu-dit Lamensans - Bourbon	G61

patrimoine bâti	Bordères-et-Lamensans	a19	Habitation et annexe au lieu-dit Lamensans - Bourbon au lieu-dit Lamensans - Bourbon	G62
patrimoine bâti	Bordères-et-Lamensans	a20	Chapelle désacralisée	G74
patrimoine bâti	Castandet	a21	Bâtiment remarquable lieu-dit Rondeboeuf	ZD145
patrimoine bâti	Castandet	a22	Bâtiment remarquable lieu-dit Rondeboeuf	ZD143
patrimoine bâti	Castandet	a23	Bâtiment remarquable lieu-dit Rondeboeuf	ZD130
patrimoine bâti	Castandet	a24	Bâtiment remarquable lieu-dit Rondeboeuf	ZD156
patrimoine bâti	Castandet	a25	Bâtiment remarquable lieu-dit Rondeboeuf	ZD155
patrimoine bâti	Castandet	a26	Bâtiment remarquable lieu-dit Rondeboeuf	ZD112
patrimoine bâti	Castandet	a27	Bâtiment remarquable lieu-dit Rondeboeuf	ZD92
patrimoine bâti	Castandet	a28	Maison principale et parc attenant	ZD52
patrimoine bâti	Castandet	a29	Maison principale, annexes et parc attenant dit Lamarquette	ZD151 152
patrimoine bâti	Castandet	a30	Maison principale	ZC104
patrimoine bâti	Castandet	a31	Maison principale	ZN50
patrimoine bâti	Castandet	a32	Maison principale et annexes	ZM79
patrimoine bâti	Castandet	a33	Maison principale lieu-dit Bas de Gnanquet	ZN203
patrimoine bâti	Castandet	a34	Maison principale et annexes lieu-dit Lespagnon	ZL22
patrimoine bâti	Castandet	a35	Maison principale	ZL159
patrimoine bâti	Castandet	a36	Maison principale et parc attenant lieu-dit Moras	ZK96
patrimoine bâti	Castandet	a37	Maison principale - moulin	ZK43
patrimoine bâti	Castandet	a38	Maison principale et annexes lieu-dit Caloy	ZM60
patrimoine bâti	Castandet	a39	Maison principale et annexes lieu-dit Rondeboeuf	ZH192
patrimoine bâti	Cazères-sur-l'Adour	a40	Maison Harté	D 565 566
patrimoine bâti	Cazères-sur-l'Adour	a41	Maison Aséglio	D257
patrimoine bâti	Cazères-sur-l'Adour	a42	Maison Moringlanne	D75
patrimoine bâti	Cazères-sur-l'Adour	a43	Place de l'ancienne Bastide	
patrimoine bâti	Cazères-sur-l'Adour	a44	Ferme de Balié	M184

patrimoine bâti	Cazères-sur-l'Adour	a45	Ferme de Coucut	C199
patrimoine bâti	Cazères-sur-l'Adour	a46	Ferme de Gaillat	D325
patrimoine bâti	Cazères-sur-l'Adour	a47	Château de Plaisance	C314
patrimoine bâti	Cazères-sur-l'Adour	a48	Mairie	D150
patrimoine bâti	Grenade-sur-l'Adour	a49	Bastide de Grenade-sur-l'Adour	
patrimoine bâti	Grenade-sur-l'Adour	a50	Maison de Maître	A179/180
patrimoine bâti	Grenade-sur-l'Adour	a51	Ferme landaise avec colombages - Parc	A117 118 119
patrimoine bâti	Grenade-sur-l'Adour	a52	Batiment principal et annexe chemin de Caluchet	G61
patrimoine bâti	Grenade-sur-l'Adour	a53	Château et son parc + grange	D189 190 314
patrimoine bâti	Grenade-sur-l'Adour	a54	Vieille batisse en cailloux	F144
patrimoine bâti	Grenade-sur-l'Adour	a55	Ferme en cailloux rénovée	G35
patrimoine bâti	Grenade-sur-l'Adour	a56	Maison de maître et annexes	A331 335
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a57	Chapelle Notre Dame du rugby - Ancienne Eglise du Xième siècle	B241
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a58	Ferme en gallet de l'Adour et dépendances - Maison de Maître (Penich)	C34
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a59	Maison de Maître (Gorce) avec grand parc	B72 73 74 75 1145 1147
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a60	Maison de Maître (Liot) avec muret en gallet	B20
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a61	Maison de Maître (Clos Amélie)	B150
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a62	Moulin de Laburthe - Ancienne fabrique de la commune	B253
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a63	Moulin de La Carderie sur bras de l'Adour	C14
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a64	Moulin Naou - Moulin avec réserve d'eau et muret	A209
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a65	Maison rue du château d'eau	B978
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a66	L'hermitage	B17
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a67	Vieille école	B15
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a68	Garage	B1278
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a69	Maison 150 avenue des Arènes	B1296
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a70	La petite école 343 Avenue des Arènes	B90

patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a71	Villa Marie d'Aon Avenue des Arènes	B94 840
patrimoine bâti	Larrivière-Saint-Savin	a72	Maison lieu-dit Cambrai	B415
patrimoine bâti	Lussagnet	a73	Garage	B214
patrimoine bâti	Lussagnet	a74	Garage	B77
patrimoine bâti	Maurrin	a75	Maison principale, Dépendance lieu-dit Peyrina	A211
patrimoine bâti	Maurrin	a76	Maison principale Grange - Dépendance	A382
patrimoine bâti	Maurrin	a77	Maison principale Grange - Dépendance	D226
patrimoine bâti	Maurrin	a78	Maison - Dépendance	D172
patrimoine bâti	Maurrin	a79	Maison - Dépendance	D259
patrimoine bâti	Maurrin	a80	Maison - Grange - Dépendance	F161
patrimoine bâti	Maurrin	a81	Maison de Maître	A395
patrimoine bâti	Maurrin	a82	Maison de maître	D358
patrimoine bâti	Maurrin	a83	Maison de maître	D146
patrimoine bâti	Maurrin	a84	Maison - Dépendance	D16
patrimoine bâti	Maurrin	a85	Ecole	D132
patrimoine bâti	Maurrin	a86	Patrimoine architectural	D140 499
patrimoine bâti	Maurrin	a87	Bâtiment agricole	D18
patrimoine bâti	Maurrin	a88	Eglise	D20
patrimoine bâti	Maurrin	a89	Ensemble bâti au lieu-dit Barbouats	
patrimoine bâti	Maurrin	a90	Airial	A462 583
patrimoine bâti	Saint-Maurice-sur-Adour	a91	Eglise	C145
patrimoine bâti	Saint-Maurice-sur-Adour	a92	Mairie	C144
patrimoine bâti	Saint-Maurice-sur-Adour	a93	Ecole et mur en galet	C186
patrimoine bâti	Saint-Maurice-sur-Adour	a94	Château de Saint Maurice + Allée	A272 572 573

patrimoine bâti	Saint-Maurice-sur-Adour	a95	Maison de caractère	A76
patrimoine bâti	Saint-Maurice-sur-Adour	a96	Maison de caractère	C180
patrimoine bâti	Le Vignau	a97	Maison principale	D696
patrimoine bâti	Le Vignau	a98	Bâtiment principal et annexes	D97
patrimoine bâti	Le Vignau	a99	Bâtiment principal et annexes	D107
patrimoine bâti	Le Vignau	a100	Bâtiment principal et annexes	A95
patrimoine bâti	Le Vignau	a101	Eglise	D124
patrimoine bâti	Le Vignau	a102	Bâtiment principal et annexes	D531
patrimoine bâti	Le Vignau	a103	Bâtiment principal et annexes	D881
patrimoine bâti	Le Vignau	a104	Bâtiment principal et annexes	A375
patrimoine bâti	Le Vignau	a105	Bâtiment principal et annexes	A339
patrimoine bâti	Le Vignau	a106	Maison landaise	D16
petit patrimoine	Artassenx	b1	Four à pain	A2
petit patrimoine	Artassenx	b2	Four à pain	A294
petit patrimoine	Artassenx	b3	Monuments aux morts	B38
petit patrimoine	Artassenx	b4	Croix	
petit patrimoine	Bascons	b5	Croix de carrefour	C454
petit patrimoine	Bascons	b6	Croix de carrefour	C66
petit patrimoine	Bascons	b7	Croix de carrefour	D327
petit patrimoine	Bascons	b8	Croix de carrefour	H431
petit patrimoine	Bascons	b9	Croix - intersection Coursayres / Patge	B369
petit patrimoine	Bascons	B9bis	lavoir	E346
petit patrimoine	Castandet	b10	Borne kilométrique	
petit patrimoine	Castandet	b11	Borne kilométrique	
petit patrimoine	Castandet	b12	Four	B141

petit patrimoine	Castandet	b13	Four	ZD54
petit patrimoine	Cazères-sur-l'Adour	b14	Calvaire	
petit patrimoine	Cazères-sur-l'Adour	b15	Calvaire	
petit patrimoine	Cazères-sur-l'Adour	b16	Calvaire	
petit patrimoine	Cazères-sur-l'Adour	b17	Calvaire	D149
petit patrimoine	Cazères-sur-l'Adour	b18	Mur en galets de l'Adour	D239
petit patrimoine	Cazères-sur-l'Adour	b19	Four à pain ferme de Luzan	ZC19
petit patrimoine	Grenade-sur-l'Adour	b20	Four	A118
petit patrimoine	Grenade-sur-l'Adour	b21	Four à pain	C239
petit patrimoine	Larrivière-Saint-Savin	b22	Pont et barrage Ruisseau de Laburthe	B235
petit patrimoine	Larrivière-Saint-Savin	b23	Calvaire	B842
petit patrimoine	Larrivière-Saint-Savin	b24	Fontaine communale	
petit patrimoine	Larrivière-Saint-Savin	b25	Fontaine Pénich	B21
petit patrimoine	Larrivière-Saint-Savin	b26	Calvaire	B249
petit patrimoine	Larrivière-Saint-Savin	b27	Croix lieu-dit Nabey	
petit patrimoine	Larrivière-Saint-Savin	b28	Croix	B1041
petit patrimoine	Larrivière-Saint-Savin	b29	Sainte Thérèse	B234
petit patrimoine	Larrivière-Saint-Savin	b30	Vierge	B20
petit patrimoine	Larrivière-Saint-Savin	b31	Fontaine de l'abattoir	B264
petit patrimoine	Lussagnet	b32	Fontaine du Salut	
petit patrimoine	Lussagnet	b33	Pavillon du Garde Forestier	C20
petit patrimoine	Lussagnet	b34	Poulailler lieu-dit Le Mineur	A158
petit patrimoine	Lussagnet	b35	Four à pain	A161
petit patrimoine	Maurrin	b36	Patrimoine funéraire - statue vierge	F264
petit patrimoine	Maurrin	b37	Monuments aux morts	
petit patrimoine	Maurrin	b38	Calvaire	D414

petit patrimoine	Maurrin	b39	Croix	D1455
petit patrimoine	Maurrin	b40	Four	D258
petit patrimoine	Maurrin	b41	Four	A289
petit patrimoine	Maurrin	b42	Four	
petit patrimoine	Maurrin	b43	Four	
petit patrimoine	Maurrin	b44	Calvaire	D20
petit patrimoine	Maurrin	b45	Four	A365
petit patrimoine	Saint-Maurice-sur-Adour	b46	Porche du cimetière, deux crucifix, mur en galets de l'adour	C129
petit patrimoine	Saint-Maurice-sur-Adour	b47	Crucifix	
petit patrimoine	Saint-Maurice-sur-Adour	b48	Vierge	
petit patrimoine	Saint-Maurice-sur-Adour	b49	Monuments aux morts	C145

6.1.3 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER

6.1.3.1 Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure sanitaire, de sécurité ou d'accessibilité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente

6.2 CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1 Les travaux réalisés sur les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Il pourra être dérogé aux règles précédentes en cas de disproportion manifeste entre les mesures de sauvegardes précitées et leurs coûts ou leurs effets sur l'usage du bâtiment.

6.3 ESPECES VEGETALES CONSEILLEES

6.3.1 HAIE LIBRE CHAMPETRE

Haie non taillée, composée d'un mélange d'arbustes, d'arbres recepés ou en forme libre et de plantes grimpantes, d'espèces locales paysannes et endogènes, présentes à l'état naturel dans la campagne :

- Arbres fruitiers,
- Noisetier vert (Corylus avellana),
- Houx vert (Hedera helix),
- Chênes locaux : tauzin liège et pédonculé (Quercus pyrenaica, suber 'occidentalis' et robur),
- Prunellier (Prunus spinosa),
- Aubépine (Crataegus monogyna),
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea),
- Troène d'Europe (Ligustrum europaeus),
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus),
- Ajonc d'Europe (Ulex europaeus),
- Églantier (Rosa canina).

6.3.2 HAIE LIBRE ARBUSTIVE TRADITIONNELLE

Le mélange est composé d'espèces utilisées depuis plus d'un siècle dans les jardins de bourg :

- Laurier sauce (Laurus nobilis),
- Fusain du Japon vert (Enonymus japonicus),
- Lilas (Syringa vulgaris),
- Seringat (Philadelphus coronarius),
- Hortensias (Hydrangea macrophylla),
- Nandina vert (Nandina domestica),
- Kerria vert (Kerria japonica),
- Troènes verts (Ligustrum ovalifolium et lucidum),
- Viorne boule-de-neige (Viburnum opulus 'Roseum'),
- Laurier-rose (Nerium oleander),
- Viorne-tin (Viburnum tinus),
- Spirée (Spiraea bumalda, vanhouttei, …),
- Buis (buxus sempervirens).

6.3.3 HAIE TAILLEE PERSISTANTE

Une seule espèce est recommandée :

- Fusain du Japon vert (Euonymus japonicus).

6.3.4 HAIE TAILLEE CHAMPETRE

Haie composée d'un mélange d'arbustes taillés de manière régulière, au moins une fois dans l'année, d'espèces locales paysannes et endogènes, présentes à l'état naturel dans la campagne environnante :

- Houx vert (Ilex aquifolium),
- Lierre vert (Hedera helix),
- Aubépine (Crataegus monogyna),
- Prunellier (Prunus spinosa),
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea),
- Troène d'Europe (Ligustrum europaeus.

6.3.5 HAIE BASSE

Haie composée d'une seule espèce d'arbustes à faible développement (sous-arbrisseaux), taillés ou non. Ce type de haie marque la limite sans obturer la vue et sans empêcher la lumière de passer.

Espèces utilisables :

- Sauge arbustive (Salvia microphylla),
- Santolines, immortelles et lavandes,
- Romarin,
- Cistes.