

Département des Landes
Commune de
SAINT-MICHEL-ESCALUS

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 24 février 2015

Le Maire



Atelier d'environnement et d'urbanisme

14, rue du Vicomte
40140 SOUSTONS
Tél : 05 58 41 38 67

Sommaire

<u>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	2
CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone Uh	3
CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone Ue	8
CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone Ut	11
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	14
CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone AUh	15
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	20
CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone A	22
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	24
CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone N	25
<u>ANNEXE</u>	29

Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone Uh

Zone urbaine à caractère principal d'habitat, de service ou d'activités complémentaires à l'habitat, dans laquelle dominent les constructions individuelles. Elle correspond au bourg d'Escalus et au quartier du Bas-Rouge. Elle comporte un secteur Uh1 au niveau du lotissement des Roselières au Bas-Rouge destiné à conserver une disposition réglementaire spécifique à cette opération.

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou des secteurs de zones ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Uh 2.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt en dehors de l'extension des constructions existantes ainsi que des changements d'activité au niveau des constructions existantes.

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

Les espaces couverts par la trame "espaces verts à conserver" sur le document graphique correspondent à des espaces libres identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme en tant qu'éléments de paysage à protéger. Ils doivent être maintenus non bâtis en raison de leur rôle de porte verte de l'entrée du bourg, mais peuvent faire l'objet d'aménagements de mise en valeur paysagère et d'amélioration fonctionnelle (circulations, cheminements).

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur la RD n° 652.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite l'eau potable, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant, ou, en l'absence de réseau, doit être équipée des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux textes en vigueur et susceptibles d'être raccordés au réseau d'assainissement dès qu'il aura été réalisé.
Les eaux pluviales devront être prioritairement traitées par infiltration sur l'îlot de propriété concerné. Aucun rejet direct dans un ruisseau ou fossé n'est autorisé sans dispositif préalable de rétention et/ou d'infiltration.
- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

ARTICLE Uh 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation publique (en tout point de la construction).

ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point de la construction), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Cette règle s'applique aux piscines.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux bâtiments, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Uh 8 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Uh 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des constructions est limitée à 2 niveaux (R+1).

ARTICLE Uh 10 - ASPECT EXTERIEUR

• Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir 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.

Les règles qui suivent ne s'appliquent cependant pas aux équipements publics qui, par leur fonction et leur gabarit, nécessitent une architecture spécifique et adaptée.

• Règles à respecter pour les constructions existantes

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale des façades doit être respectée, notamment lors de création de nouvelles ouvertures dont les alignements et proportions devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
- Les couvertures originelles en tuiles canal (tuiles creuses), en tuiles plates (dites de Marseille) seront conservées et restaurées.
- La restitution de la couverture originelle, par changement du type de tuile, est autorisée si elle est réalisée en cohérence avec le style et l'architecture de la construction.
- Les débords de toit larges seront conservés et les bandeaux de rives seront proscrits lorsque la construction d'origine n'en possède pas.
- Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.
- Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de demeurer de taille limitée et d'être intégrées dans l'épaisseur de la toiture.
- Les chevrons en sous face des avant-toits seront maintenus apparents.
- La finition des enduits sera lissée ou talochée fin.
- Les couleurs des enduits autorisés sont : blanc, blanc cassé, gris clair, beige, pierre, cendre.
- Les couleurs des menuiseries autorisées sont (Références RAL) :
 - Dans les verts : 6008, 6014, 6003, 6013, 6025, 6011, 6021, 7033, 6028, 6005, 6007, 6009, 6012
 - Dans les gris : 7016, 7022, 7039, 7031, 7037, 7042, 7036, 7030, 1019, 7002, 7006
 - Dans les rouges : 8019, 8017, 8014, 8012, 8025, 3011, 3004, 3005
 - Dans les bleus : 5003, 5000, 5023, 5014, 5007, 5001, 5008

Une demi-teinte de différence entre l'huissierie et le fermant est autorisée

- Les panneaux photovoltaïques et de chauffe-eau solaire devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Les panneaux de chauffe-eau solaire devront être implantés de manière à s'inscrire dans le rythme des ouvertures de façades.
- ### • Règles à respecter pour les extensions et changements de destination
- Outre le respect des règles édictées pour les constructions existantes, toute intervention sur du bâti existant, si elle n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques patrimoniales propres de la construction à modifier.
 - Dans le cas d'extension d'inspiration traditionnelle, une harmonie des matériaux, proportions et colorations doit être recherchée.
 - En dehors des toitures végétalisées, les toitures-terrasses intégrales sont interdites. Elles sont autorisées pour les éléments de liaison dont la surface est limitée à 10 % de l'emprise totale de la construction.

- Règles à respecter pour les constructions neuves hors équipements publics
 - Volumétrie
 - Quel que soit le parti architectural du projet proposé, les volumes des constructions devront respecter la simplicité du bâti traditionnel caractéristique de la région. Les volumes (volume = partie de construction située sous un même faîtage) construction seront donc à angles droits, de forme rectangulaire.
 - La façade orientée vers l'espace public devra être la (ou l'une des) façade(s) principale(s).
 - Murs
 - Les imitations de matériaux, telles que fausses pierres ou briques, faux bois sont interdits.
 - L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou autre revêtement sont interdits.
 - La finition des enduits sera lissée ou talochée fin.
 - Les couleurs des enduits autorisés sont : blanc, blanc cassé, gris clair, beige, pierre cendre beige.
 - Les constructions en bois ou à pans de bois sont autorisées. Elles devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région.
 - Pour les constructions en bardage bois, l'aspect du bois devra demeurer naturel, de type "bois gris" ou de coloration naturelle foncée. Pour les constructions en pans de bois, les colombages pourront être de la même couleur que les contrevents.
 - Toiture
 - Les toitures de chaque volume de la construction comporteront un maximum de 4 versants, supérieure ou égale à 38 %.
 - Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes, le raccord de faîtage se fera de manière parallèle ou perpendiculaire.
 - En dehors des toitures végétalisées, les toitures-terrasses intégrales sont interdites. Elles sont autorisées pour les éléments de liaison dont la surface est limitée à 10 % de l'emprise totale de la construction.
 - Les décrochements de toiture créant une dissymétrie de la façade principale, coupes en biais, chiens-assis et excroissances de toiture sont interdits. Les prolongements de toiture sont admis sous réserve du respect de la pente du toit et doivent être justifiés en référence à des critères d'architecture locale.
 - Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de demeurer de taille limitée et d'être intégrées dans l'épaisseur de la toiture.
 - Les débords de toiture seront d'au moins 50 cm. Les caissons de débord de toit sont interdits. Les chevrons en sous face des avant-toits seront maintenus apparents.
 - A l'exception des toitures-terrasses, les couvertures auront l'aspect d'une couverture de tuiles de terre cuite de type canal ou plate mécanique (dite tuile de Marseille) en terre cuite, rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin.
 - Ouvertures
 - Les ouvertures classiques seront plus hautes que larges.
 - Seuls sont autorisés les barreaudages verticaux droits.
 - Les garde-corps seront à montants verticaux non tournés.
 - Les linteaux seront droits.
 - Les contrevents des ouvertures classiques auront un aspect bois à lames verticales.
 - Pour les grandes ouvertures vitrées, les volets roulants seront obligatoirement encastrés, les coffrets non visibles de l'extérieur.
 - Les couleurs des menuiseries autorisées sont (Références RAL) :
 - Dans les verts : 6008, 6014, 6003, 6013, 6025, 6011, 6021, 7033, 6028, 6005, 6007, 6009, 6012
 - Dans les gris : 7016, 7022, 7039, 7031, 7037, 7042, 7036, 7030, 1019, 7002, 7006
 - Dans les rouges : 8019, 8017, 8014, 8012, 8025, 3011, 3004, 3005
 - Dans les bleus : 5003, 5000, 5023, 5014, 5007, 5001, 5008
 - Une demi-teinte de différence entre l'hubrisserie et le fermant est autorisée

- Sur une même construction les volets roulants seront de la même couleur que les volets battants.
- Panneaux solaires et photovoltaïques
Ils devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Les panneaux de chauffe-eau solaire devront être implantés de manière à s'inscrire dans le rythme des ouvertures de façades.

- Règles à respecter pour les clôtures

Seules les clôtures grillagées sont autorisées avec possibilité d'un mur bahut de 60 cm de haut maximum. Au sein des opérations d'ensemble, un seul modèle de clôture devra être défini.

- Dispositions particulières en sous-secteur Uh1

Les constructions à usage de stationnement des véhicules seront obligatoirement comprises dans le volume du bâtiment principal.

- Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Uh 11 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Uh 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'ensemble doit comporter au moins 20 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs largement ouverts sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage.

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

30 % du terrain privatif seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace sera planté et arboré, libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées.

- Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et plantés d'arbres feuillus sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Au sein des terrains privés bâtis, le recul minimum de 6 ou 12 mètres (voir article 7) des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable.

CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone Ue

Zone destinée aux activités industrielles ou artisanales.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone.

Les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article Ue2.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les affouillements et les exhaussements des sols, les décharges et les dépôts de véhicules.

Les aires de jeux et de sports et les installations sportives.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les nouveaux locaux d'habitations doivent être strictement liés avec une nécessité de gardiennage de l'activité. Ils seront obligatoirement intégrés dans le volume des bâtiments d'activités et auront une superficie maximale de 50 m².

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau :**
Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite l'eau potable, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- **Assainissement :**
Les eaux usées des locaux d'habitations doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou, en l'absence de réseau, à un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur, contrôlé par le service public d'assainissement non collectif et susceptible d'être raccordé au réseau dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un

traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné. Pour les eaux de voirie, un système sera mis en place et défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain. Un pré traitement de déshuilage pourra être exigé.

- Electricité - Téléphone :

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

ARTICLE Ue 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 374 et à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des autres voies ouvertes à la circulation publique (en tout point de la construction).

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (en tout point de la construction).

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux bâtiments, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ue 8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ue 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription.

ARTICLE Ue 10 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ainsi que les espaces extérieurs devront être soignés.

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

Les seuls matériaux pour les clôtures sont le bois et le métal. Les murs et murets sont interdits.

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Ue 11 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, avec un minimum d'une place pour deux emplois.

ARTICLE Ue 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être aménagés et plantés à l'aide d'arbres d'essences locales, en privilégiant le chêne pédonculé.

Les dépôts et équipements techniques inesthétiques extérieurs doivent être masqués à l'aide de plantation d'une haie vive, non taillée, plantée d'essences arbustives locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :
 - Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et plantés d'arbres feuillus peu combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
 - Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul minimum de 6 ou 12 mètres (voir article 7) des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable.

CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone Ut

Zone réservée aux activités touristiques, distinguant les secteurs réservés à l'hébergement touristique et plus particulièrement aux activités de camping et de caravanage et les secteurs réservés aux activités de loisirs accueillant du public.

Cette zone comporte trois secteurs de zones :

- Le secteur Ut1 pour les campings
- Le secteur Ut2 pour les aires naturelles de camping
- Le secteur Ut3 pour les activités de loisirs accueillant du public.

ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou du secteur de zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

ARTICLE Ut 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans prescription.

ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur la RD n°142.

ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite l'eau potable, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou, en l'absence de réseau, doit être équipé de dispositifs d'assainissement susceptibles de traiter l'ensemble des effluents domestiques de l'installation.
- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

ARTICLE Ut 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 35 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de la RD n° 142, à 15 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de la RD n° 374 et à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer des autres voies ouvertes à la circulation publique (en tout point de la construction).

ARTICLE Ut 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 12 mètres.

ARTICLE Ut 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux bâtiments, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ut 8 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

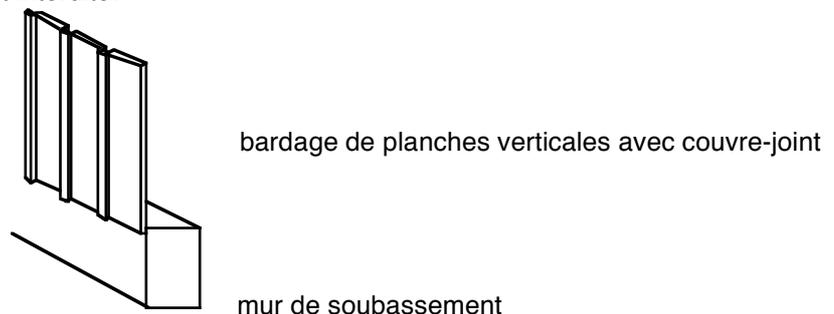
ARTICLE Ut 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à deux niveaux (R+1).

ARTICLE Ut 10 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir 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.

Tant dans le choix des matériaux que des couleurs, une attention particulière sera portée à l'insertion des constructions dans l'environnement du site. Les murs seront bardés de planches de bois à lame verticale avec couvre-joint sur mur de soubassement de 45 cm maximum. L'utilisation de croûtes de pins ou tout autre matériau est interdite.



Les ouvertures seront à portes battantes en bois, à lames verticales.
Le bois sera utilisé dans sa couleur naturelle.
La couverture aura l'aspect d'une couverture en tuile de terre cuite.

Seules les clôtures grillagées sont autorisées.

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Ut 11 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir une place de stationnement par logement ou emplacement.

ARTICLE Ut 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout en respectant les prescriptions en matière de lutte contre les incendies s'appliquant aux installations d'hébergement touristique, l'aménagement des sites se fera en conservant ou en recréant un couvert arboré.

Titre II : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone AUh

Zone, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à caractère principal d'habitat, de service ou d'activités complémentaires à l'habitat et réalisée sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ne s'inscrivant pas dans un projet d'aménagement d'ensemble.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article AUh 2.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

ARTICLE AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les opérations d'aménagement devront respecter les principes et l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation. Dans ce cadre, la réalisation par phases est possible à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone défini par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

Les espaces couverts par la trame "espaces verts à conserver" sur le document graphique correspondent à des espaces libres identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme en tant qu'éléments de paysage à protéger. Ils doivent être maintenus non bâtis en raison de leur rôle de porte verte de l'entrée du bourg, mais peuvent faire l'objet d'aménagements de mise en valeur paysagère et d'amélioration fonctionnelle (circulations, cheminements).

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

Le schéma de voirie devra respecter les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Chaque opération devra comporter des cheminements doux destinés aux piétons et cyclistes, se connectant de manière efficace avec les dessertes situées en amont et en aval et visant à permettre les liaisons avec les pôles centraux du bourg ou avec les pistes existantes.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite l'eau potable, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant. Toutes les eaux pluviales devront être traitées au sein de l'opération. Pour cela, un système de rétention et/ou d'infiltration sera mis en place et défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain et de la capacité des collecteurs situés en aval. Les dispositifs de stockage devront respecter un souci de gestion intégrée des eaux pluviales grâce à des aménagements tenant compte des possibilités de réutilisation sur site des eaux récupérées (arrosage, usage domestique non alimentaire et non corporel) et respectant la configuration des lieux (insertion dans des espaces traités paysagèrement).
- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

ARTICLE AUh 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Ces distances sont mesurées en tout point de la construction.

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (en tout point de la construction). Cette règle s'applique aux piscines.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux bâtiments, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des constructions est limitée à deux niveaux (R+1).

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

• Principe général

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.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir 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.

• Règles à respecter pour les constructions neuves hors équipements publics

- Volumétrie

- Quel que soit le parti architectural du projet proposé, les volumes des constructions devront respecter la simplicité du bâti traditionnel caractéristique de la région. Les volumes (volume = partie de construction située sous un même faitage) seront donc à angles droits, de forme rectangulaire.
- La façade orientée vers l'espace public devra être la (ou l'une des) façade(s) principale(s).

- Murs

- Les imitations de matériaux, telles que fausses pierres ou briques, faux bois sont interdits.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou autre revêtement sont interdits.
- La finition des enduits sera lissée ou talochée fin.
- Les couleurs des enduits autorisés sont : blanc, blanc cassé, gris clair, beige, pierre, cendre.
- Les constructions en bois ou à pans de bois sont autorisées. Elles devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région.
- Pour les constructions en bardage bois, l'aspect du bois devra demeurer naturel, de type "bois gris" ou de coloration naturelle foncée. Pour les constructions en pans de bois, les colombages pourront être de la même couleur que les contrevents.

- Toiture

- Les toitures de chaque volume de la construction comporteront un maximum de 4 versants, supérieure ou égale à 38 %.
- Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes, le raccord de faitage se fera de manière parallèle ou perpendiculaire.
- En dehors des toitures végétalisées, les toitures-terrasses intégrales sont interdites. Elles sont autorisées pour les éléments de liaison dont la surface est limitée à 10 % de l'emprise totale de la construction.
- Les décrochements de toiture créant une dissymétrie de la façade principale, coupes en biais, chiens-assis et excroissances de toiture sont interdits. Les prolongements de toiture sont admis sous réserve du respect de la pente du toit et doivent être justifiés en référence à des critères d'architecture locale.
- Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de demeurer de taille limitée et d'être intégrées dans l'épaisseur de la toiture.
- Les débords de toiture seront d'au moins 50 cm. Les caissons de débord de toit sont interdits. Les chevrons en sous face des avant-toits seront maintenus apparents.
- A l'exception des toitures-terrasses, les couvertures auront l'aspect d'une couverture de tuiles de terre cuite de type canal ou plate mécanique (dite tuile de Marseille) en terre cuite, rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin.

- Ouvertures
 - Les ouvertures classiques seront plus hautes que larges.
 - Seuls sont autorisés les barreaudages verticaux droits.
 - Les garde-corps seront à montants verticaux non tournés.
 - Les linteaux seront droits.
 - Les contrevents des ouvertures classiques auront un aspect bois à lames verticales.
 - Pour les grandes ouvertures vitrées, les volets roulants seront obligatoirement encastrés, les coffrets non visibles de l'extérieur.
- Les couleurs des menuiseries autorisées sont (Références RAL) :
 - Dans les verts : 6008, 6014, 6003, 6013, 6025, 6011, 6021, 7033, 6028, 6005, 6007, 6009, 6012
 - Dans les gris : 7016, 7022, 7039, 7031, 7037, 7042, 7036, 7030, 1019, 7002, 7006
 - Dans les rouges : 8019, 8017, 8014, 8012, 8025, 3011, 3004, 3005
 - Dans les bleus : 5003, 5000, 5023, 5014, 5007, 5001, 5008
 Une demi-teinte de différence entre l'hubriserie et le fermant est autorisée
 - Sur une même construction les volets roulants seront de la même couleur que les volets battants.
- Panneaux solaires et photovoltaïques

Ils devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Les panneaux de chauffe-eau solaire devront être implantés de manière à s'inscrire dans le rythme des ouvertures de façades.

- Règles à respecter pour les clôtures

Seules les clôtures grillagées sont autorisées avec possibilité d'un mur bahut de 60 cm de haut maximum. Au sein des opérations d'ensemble, un seul modèle de clôture devra être défini.

- Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE AUh 11 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE AUh 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au niveau des espaces collectifs

Toute opération d'ensemble doit comporter au moins 20 % du terrain d'assiette en espaces collectifs comportant les voies de circulation et les espaces verts, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces libres collectifs seront en particulier ceux qui sont définis dans le document définissant les orientations d'aménagement intégré dans le PLU.

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

Tous les espaces libres (zones de stationnement, aires de jeux, bordures des voies de circulation) doivent être aménagés et plantés.

- Au niveau des espaces privés

30 % du terrain seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace de jardin sera planté et arboré, libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées.

- Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :
 - Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et plantés d'arbres feuillus peu combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
 - Au sein des terrains privés bâtis, le recul minimum de 6 ou 12 mètres (voir article 7) des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable.

Titre III : Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone A

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans prescription.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur la RD n°142.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Les habitations doivent être raccordées à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif.

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 35 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de la RD n° 142, à 15 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de la RD n° 374 et à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer des autres voies ouvertes à la circulation publique (en tout point de la construction).

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 6 mètres dans le cas général et à 12 mètres le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux bâtiments, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE A 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

ARTICLE A 10 - ASPECT EXTERIEUR

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. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte à l'intérêt paysager du site.

Les élévations des bâtiments agricoles seront bardées de planches de bois verticales avec couvre-joint ou métalliques. Dans ce second cas, elles seront de couleur grise.

La couverture aura l'aspect d'une couverture en tuile de terre cuite ou d'une couverture métallique. Dans le premier cas elle sera de couleur rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin. Dans le second cas, elle sera grise.

ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT

Sans prescription.

ARTICLE A 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au niveau des espaces libres autour des constructions, les feuillus de haute tige d'essences locales (notamment chênes pédonculés, chênes-lièges, châtaigniers) doivent être privilégiés afin de respecter le traitement paysager traditionnel du bâti épars de ce secteur du département.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone N

Zone naturelle et forestière.

Elle comprend :

- Le secteur Nf correspondant principalement aux zones forestières faisant l'objet de pratiques sylvicoles, mais au sein desquelles se trouvent du bâti épars, des activités connexes à la forêt et des activités agricoles.
- Le secteur Ne réservé aux activités équestres.
- Le secteur Nn correspondant aux zones naturelles à protéger en raison de leur intérêt écologique.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou du secteur de zone.

Les créations d'installations classées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone, notamment la création de dispositifs d'écoulement et de rétention d'eaux pluviales.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

Les nouvelles constructions à usage d'habitations, en dehors des possibilités de changement de destination précisées dans l'article N 2.

En secteur Ne, les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'activité d'un centre équestre.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. En secteur Nf :

L'agrandissement des bâtiments existants est autorisé dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

Au niveau des secteurs présentant un caractère préservé d'airial, localisés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, les constructions, les extensions et les transformations du bâti existant sont autorisées à la condition de respecter ou de reconstituer les éléments d'organisation, d'architecture et de paysage qui font l'intérêt du lieu. Ces projets devront être justifiés au regard des caractéristiques générales reconnues de la zone d'airial telles qu'elles sont décrites à titre informatif dans l'annexe du présent règlement.

2. En secteur Nn :

En dehors des infrastructures traversant la zone, seuls les aménagements assurant une mise en valeur et une fréquentation du milieu naturel sont autorisés.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur la RD n° 142 et la RD n°652.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Les habitations doivent être raccordées à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif.

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1°) Routes départementales

Les constructions devront respecter par rapport aux routes départementales les reculs suivants :

Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe
R.D. 652	50 mètres
R.D. n°142	35 mètres
Autres routes départementales	15 mètres

2°) Autres voies ouvertes à la circulation publique

Toute nouvelle construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Ces distances sont mesurées en tout point de la construction.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 12 mètres (en tout point de la construction).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux bâtiments, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE N 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

ARTICLE N 10 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir 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.

• Règles à respecter pour les constructions existantes

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale des façades doit être respectée, notamment lors de création de nouvelles ouvertures dont les alignements et proportions devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
- Les couvertures originelles en tuiles canal (tuiles creuses), en tuiles plates (dites de Marseille) seront conservées et restaurées.
- La restitution de la couverture originelle, par changement du type de tuile, est autorisée si elle est réalisée en cohérence avec le style et l'architecture de la construction.
- Les débords de toit larges seront conservés et les bandeaux de rives seront proscrits lorsque la construction d'origine n'en possède pas.
- Les chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.
- Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de demeurer de taille limitée et d'être intégrées dans l'épaisseur de la toiture.
- Les chevrons en sous face des avant-toits seront maintenus apparents.
- La finition des enduits sera lissée ou talochée fin.
- Les couleurs des enduits autorisés sont : blanc, blanc cassé, gris clair, beige, pierre, cendre.
- Les couleurs des menuiseries autorisées sont (Références RAL) :
 - Dans les verts : 6008, 6014, 6003, 6013, 6025, 6011, 6021, 7033, 6028, 6005, 6007, 6009, 6012
 - Dans les gris : 7016, 7022, 7039, 7031, 7037, 7042, 7036, 7030, 1019, 7002, 7006
 - Dans les rouges : 8019, 8017, 8014, 8012, 8025, 3011, 3004, 3005
 - Dans les bleus : 5003, 5000, 5023, 5014, 5007, 5001, 5008

Une demi-teinte de différence entre l'huissierie et le fermant est autorisée

- Les panneaux photovoltaïques et de chauffe-eau solaire devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Les panneaux de chauffe-eau solaire devront être implantés de manière à s'inscrire dans le rythme des ouvertures de façades.
-
- Règles à respecter pour les extensions
 - Outre le respect des règles édictées pour les constructions existantes, toute intervention sur du bâti existant, si elle n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques patrimoniales propres de la construction à modifier.
 - Dans le cas d'extension d'inspiration traditionnelle, une harmonie des matériaux, proportions et colorations doit être recherchée.

• Règles à respecter pour les hangars forestiers

Les élévations des hangars forestiers seront bardées de planches de bois verticales avec couvre-joint ou métalliques. Dans ce second cas, elles seront de couleur grise.

La couverture aura l'aspect d'une couverture en tuile de terre cuite ou d'une couverture métallique. Dans le premier cas elle sera de couleur rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin. Dans le second cas, elle sera grise.

- Dispositions s'appliquant aux éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°
 Outre les dispositions relatives aux constructions existantes qui s'appliquent à ces éléments, une attention particulière sera portée à leur évolution architecturale afin de préserver leur intérêt architectural et patrimonial. À leur niveau, tous travaux ne respectant pas le style architectural d'origine des constructions ou susceptibles de les dénaturer sont interdits.
 En particulier :
 - L'organisation générale de l'airial rappelée en annexe du règlement doit être conservée.
 - La composition architecturale des façades doit être respectée, notamment lors de création de nouvelles ouvertures dont les alignements et proportions devront être réalisées en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
 - Les extensions doivent demeurer mesurées et conserver la logique du volume d'origine.
 - La restitution de la couverture originelle, par changement du type de tuile, est autorisée si elle est réalisée en cohérence avec le style et l'architecture de la construction.
- Cas particulier des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux, :
 Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits.

ARTICLE N 11 - STATIONNEMENT

Sans prescription.

ARTICLE N 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au niveau des espaces libres autour des constructions, les feuillus de haute tige d'essences locales (notamment chênes pédonculés, chênes-lièges, châtaigniers) doivent être privilégiés afin de respecter le traitement paysager traditionnel du bâti épars de ce secteur du département.

Pour clore les parcelles, les techniques traditionnelles seront utilisées à l'aide de haies ou bandes boisées de type baradeau.

- Cas particulier des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux :
 - Le recul minimum de 12 mètres des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devra être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable.
 - Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils pourront être plantés d'arbres feuillus peu combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Annexe

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR TRAVAUX DE RESTAURATION ET CONSTRUCTIONS SITUÉS DANS UN AIRIAL LANDAIS

L'AIRIAL : UN ESPACE OUVERT ET COLLECTIF

L'airial landais est lié à l'ancien mode d'économie agro-pastorale qui était celui du territoire couvert de sables. Autrefois îlot de peuplement dans une lande pratiquement déserte et marécageuse, il est devenu aujourd'hui une clairière habitée au milieu d'une immense forêt.

L'airial est un des types les plus parfaits de la ferme à cour ouverte. Il existe sous cette forme depuis longtemps en pays de Born., Marensin, Maremne et Grande Lande où, par crainte du feu, les dépendances en bois et chaume ont été éloignées des habitations.

L'airial est l'unité de base du quartier. Il est installé principalement sur un terrain relativement plat, à proximité d'un ruisseau qui en assure le drainage. La pelouse plantée de chênes est le cœur de l'airial. En périphérie, et parfois sous les chênes auxquels s'ajoutent châtaigniers et espèces fruitières, sont installées les diverses dépendances;

L'ensemble de l'airial peut appartenir à plusieurs propriétaires. Malgré cela, les parcelles ne sont pas traditionnellement matérialisées par une clôture et forment donc un vaste espace collectif. Seuls sont clos, par nécessité, de petits espaces privilégiés (jardin potager, enclos d'élevage, auxquels ont ajoutés aujourd'hui les terrasses, piscines, tennis...). Des haies vives d'essences locales éventuellement doublées côté intérieur d'un grillage complétées par des masses végétales judicieusement disposées suffisent à assurer l'intimité. En lisière des champs, le développement de quelques haies libres bordant les fossés conforte l'harmonie de ces micro-paysages agricoles.

L'AIRIAL : UN ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS

C'est à partir de cette pelouse de dimension variable, mais toujours assez vaste, que gravitent toutes les activités. De une à cinq maisons y sont construites et autour de celles-ci sont réparties de nombreuses dépendances, chacune liée à une activité spécifique : borde, parc à moutons, fenil, étable, charretterie, grange, remise, porcherie, poulailler, four, puits...

Quel que soit le pays, Grande Lande Born, Marensin, Maremne ou Marsan, les constructions anciennes présentent des caractères communs, implantations, adaptation climatique, volumes, matériaux.

L'IMPLANTATION

Généralement, les volumes ne sont pas alignés. La place ne manquant pas, la disposition des bâtiments est très aérée tout en respectant un ordre rigoureux et fonctionnel lié à la fréquence de leur utilisation.

L'ADAPTATION CLIMATIQUE

Tous les bâtiments, maisons et dépendances sont conçus pour résister aux vents pluvieux et violents venant de l'océan. Ils sont tapis au sol et la façade principale, où sont percées la plupart des ouvertures, est toujours orientée à l'Est. Ils sont coiffés de toits enveloppants descendant très bas à l'Ouest, pour limiter la prise au vent, qu'il s'agisse de la croupe d'un toit à trois eaux ou de l'appentis arrière prolongeant un toit à quatre eaux.

VOLUMES SIMPLES ET MASSIFS

Les constructions au plan simple (carré ou rectangle sans décrochement excessif) paraissent plus massives lorsqu'elles sont édifiées en garluche et plus légères avec leur colombage bois et remplissages en torchis ou briques.

La maison d'habitation doit conserver sa fonction initiale et les retouches contemporaines ne doivent pas la dénaturer.

Les dépendances sont plus souples d'utilisation. La variété de leurs volumes offre de nombreuses possibilités d'adaptation aux besoins actuels.

A l'intérieur de l'airial, toute construction neuve doit reprendre la silhouette d'un bâtiment ancien afin de se fondre dans cet ensemble architectural et paysager. C'est un des aspect du patrimoine vernaculaire landais que nous devons faire perdurer.

MATERIAUX LOCAUX

Tous les matériaux utilisés sont issus des ressources locales : tuile canal, brique, carreau en terre cuite, pierre calcaire, garluche, sable de carrière et de rivière, bois de pin et de chêne. Lors de travaux de rénovation, les parements destinés à rester apparents doivent être réalisés avec des matériaux de récupération ou des matériaux neufs présentant les mêmes caractéristiques et aspects ; les matériaux de substitution peuvent être utilisés mais à bon escient et avec parcimonie.