

MAILLERES

Elaboration du P.L.U. prescrite par D.C.M. du 17 novembre 2005
Projet de P.L.U. arrêté par D.C.M. du 11 mai 2012
Dossier soumis à Enquête publique du 24 septembre 2012 au 25 octobre 2012
P.L.U. approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

5.0 Règlement

■ SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX



■ Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Maillères située dans le département des Landes.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R.111-15, R.111-21, qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code.

R 111-2 du Code de l'Urbanisme : Salubrité et sécurité publique (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R 111-4 du Code de l'Urbanisme : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

R 111-15 du Code de l'Urbanisme (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

R 111-21 du Code de l'Urbanisme (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

2. Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 341-1 à L 342-1).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

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

1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Chapitre I. : Zone U
- Chapitre II. : Zone 1AU
- Chapitre III. : Zone 2AU

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

- Chapitre IV. : Zone A
- Chapitre V. : Zone N, Nh1, Nh2 et Nai

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme,

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensés dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme), y compris les déblais et remblais ainsi que les coupes et abatages d'arbres.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

ARTICLE 5. RAPPELS

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-8 et R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2. Conformément à l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

4. L'article R. 123-10-1 ne s'appliquera pas. Les règles seront édictées au regard de chaque terrain issu d'une division parcellaire.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U couvre le Bourg de Maillères, marqué à la fois par des constructions anciennes et contemporaines. Dans cette zone, la densité du bâti est relativement faible, les constructions sont implantées généralement en ordre discontinu, et en retrait de l'emprise publique.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions agricoles et forestières,
- 1.2 - Les constructions à usage d'entrepôt, à usage industriel,
- 1.3 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes,
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- 1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....
- 1.6 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération,
- 1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- 1.8 - Les affouillements et exhaussements du sol.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions et extensions à usage d'habitation, commerce, hébergement hôtelier, artisanat et bureaux sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à plus de 12 mètres des espaces identifiés comme aléa fort au titre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt.
- 2.2 – Les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.
- 2.3 - Les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances (auditives et olfactives en particulier) incompatibles avec l'habitat.

2.4 - Les installations de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de fioul, de gaz, même mobiles, sont autorisées, sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier, qui devra être accessible depuis la voirie publique. Les cuves enterrées et les réserves mobiles de fioul de moins de 1000 litres pourront déroger à cette règle.

2.5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation et compatibles avec l'habitat, à conditions qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - 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 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- 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 à l'approche de virage ou de carrefour ...).

3.2 – 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 pourra être interdit.

3.3 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.4 - Les voies (ainsi que les bandes d'accès) doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute nouvelle construction est conditionnée à la desserte en eau potable par un réseau public de distribution existant.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, après avoir obtenu autorisation du gestionnaire de voirie.

3 – AUTRES RESEAUX

4.4 - Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que restauration d'un immeuble existant, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 – Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur.

4.6 – Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement d'ensemble, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

L'aménageur devra prévoir dans les travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

4 - DECHETS MENAGERS

4.7 – Les constructions à usage d'activités et les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Toute nouvelle construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article U 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie minimale de 1 500m².

5.2 – Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements de constructions existantes implantées sur un terrain dont la superficie est inférieure au minimum requis.

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

6.1 – Les constructions, en tout point du bâtiment, doivent être édifiées à 5 mètres minimum des emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à un minimum de 2 mètres des emprises publiques.

6.3 – L'extension d'une construction existante dans son prolongement pourra être autorisée dans la bande des 5 mètres attenante à l'emprise publique. Néanmoins, toute avancée supplémentaire vers l'emprise publique est interdite.

6.4 – Les piscines devront être implantées à l'arrière des constructions.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être implantées :
- soit en alignement d'une seule limite séparative ;
- soit selon un retrait minimum de 3,50 mètres.

7.2 – Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

7.3 – Dans la bande de 3,50m à partir de la limite séparative, les annexes en discontinuité des constructions existantes sont autorisées à condition que les hauteurs n'excèdent pas 3,00m à l'égout du toit.

7.4 – Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :
- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives des espaces identifiés comme aléa fort au titre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt. 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 libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

7.5 – Les piscines devront être implantées à un minimum de 3,50 mètres des limites séparatives.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Les constructions auront une distance minimale entre elles de 4 mètres.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – L'emprise maximale des constructions au sol sera de 70%.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 – En limite séparative, les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'alinéa ci-dessus.

10.4 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera sans tumulus, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.3 – Les toitures terrasses sont interdites. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit ou posés en façade (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

11.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

11.5 – Les constructions en aspect bois sont autorisées.

11.6 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme la pente et le type de couverture (modèle et couleur) ;
- Les formes et les proportions et l'alignement des percements,
- Les matériaux utilisés et leur couleur.

11.7 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.8 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.9 – Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants.

11.10 – Sur les extensions, les enduits seront de type traditionnel (mortier de chaux naturelle) et de finition identique à celle déjà existante. Les enduits ciments sont interdits.

11.11 – Les couleurs de liner des piscines seront de teinte sobre : gris, sable, vert-émeraude. Les margelles seront les plus discrètes possibles : simple pourtour de piscine et couleur ton pierre ou bois.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

Volumétrie

11.12 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angle droit. Les annexes seront obligatoirement disposées dans un volume distinct de celui de l'habitation.

11.13 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

11.14 – Les fenêtres seront plus hautes que larges.

Façades

11.15 – Les teintes vives ou exogènes sont interdites. La couleur des enduits devra faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la Haute Lande (blanc à sable clair).

11.16 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal, avec linteaux droits. Les couleurs des menuiseries et des volets devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la Haute Lande (couleur naturelle du bois, rouge basque, rouge brun, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, ou blanc). Les volets seront sans écharpe en Z. Sur une même construction les volets roulants seront de la même couleur que les volets battants. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.17 – Les appareils de climatisation, ou autre, devront être intégrés dans le volume bâti.

11.18 – Les bardages bois seront préférés, de couleur bois naturel, ou de type « bois gris » ou de coloration foncée ébène.

11.19 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.20 – Les toits des habitations principales présenteront des pentes comprises entre 38 et 48% (entre 20 et 26°).

11.21 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux et maximum à quatre eaux pour toutes les constructions.

11.22 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.23 – Les souches de cheminées seront enduites et d'un minimum de 45 x 70cm.

11.24 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, de type canal, de couleur rouge/orangé ou ton vieilli. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées et/ou de teinte pastel claire sont proscrites.

11.25 – Les débords de toitures seront au minimum de 50cm, et les chevrons devront demeurer apparents (voligeage bois sur chevrons).

Clôtures et abords

11.26 - La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, à claire voie, non maçonnée (grillage avec piquet bois ou clôture à lames en bois non jointives, verticales ou horizontales). Le portail reprendra le motif de la clôture et sera de même hauteur.

11.27 – La création de haies mono spécifiques est proscrite

11.28 – Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

11.29 – Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – 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.

12.2 – Il doit être aménagé au minimum une place de stationnement par tranche de :

* 60m² de surface hors œuvre nette de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat, services.

* 20m² de surface hors œuvre nette de construction à usage d'hébergement, de services publics ou d'intérêt collectif (établissements de santé, hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc...)

12.3 – La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès. Il sera réalisé des aires naturelles de stationnement.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.2 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet devra être remplacé par une essence locale.

13.3 – Des rideaux de végétation constitués d'essences locales doivent être obligatoirement plantés afin de paysager les annexes liées au dépôt des déchets domestiques.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Sans objet

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions agricoles non liées à une activité agricole existante,
- 1.2 - Les constructions à usage d'entrepôt et à usage industriel,
- 1.3 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- 1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....
- 1.6 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération
- 1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- 1.8 - Les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions et extensions à usage d'habitation, commerce, hébergement hôtelier, artisanat et bureaux sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à plus de 12 mètres des espaces identifiés comme aléa fort au titre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt.
- 2.2 – Les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.3 - Les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances (auditives et olfactives en particulier) incompatibles avec l'habitat.

2.4 - Les installations de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de fioul, de gaz, même mobiles, sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à plus de 12 mètres des espaces boisés. Les cuves enterrées et les réserves mobiles de fioul de moins de 1000 litres pourront déroger à cette règle.

2.5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation et compatibles avec l'habitat, à conditions qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - 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 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- 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 à l'approche de virage ou de carrefour ...).

3.2 – 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 pourra être interdit.

3.3 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

3.4 – Au-delà d'une profondeur de 50m, l'accès aux unités foncières sera limité à une bande ou voie d'accès quelques soit le nombre de constructions à desservir et répondre aux prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies (ainsi que les bandes d'accès) doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Elles peuvent toutefois être mises en place de manière temporaire, dans l'attente d'une poursuite ultérieure de l'ouverture à l'urbanisation de zones attenantes.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute nouvelle construction est conditionnée à la desserte en eau potable par un réseau public de distribution existant.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, après avoir obtenu autorisation du gestionnaire de voirie.

3 – AUTRES RESEAUX

4.4 - Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que restauration d'un immeuble existant, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 – Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.
Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur.

4.6 – Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement d'ensemble, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.
L'aménageur devra prévoir dans les travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

4 - DECHETS MENAGERS

4.7 – Les constructions à usage d'activités et les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Toute nouvelle construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie minimale de 1 500m².

5.2 – Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements de constructions existantes implantées sur un terrain dont la superficie est inférieure au minimum requis.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions, en tout point du bâtiment, doivent être édifiées à 5 mètres minimum des emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Les piscines devront être implantées à un minimum de 3,50 mètres des emprises publiques.

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être implantées :
- soit en alignement d'une seule limite séparative ;
- soit selon un retrait minimum de 3,50 mètres.

7.2 – Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :
- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives des espaces identifiés comme aléa fort au titre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt. 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 libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

7.3 – Les piscines devront être implantées à un minimum de 3,50 mètres des limites séparatives.

7.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Les constructions auront une distance minimale entre elles de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – L'emprise maximale des constructions au sol sera de 70%.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.2 – Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux alinéas ci-dessus.

10.3 – En limite séparative, les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.3 – Les toitures terrasses sont interdites. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit ou posés en façade (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

11.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

11.5 – Les couleurs de liner des piscines seront de teinte sobre : gris, sable, vert-émeraude. Les margelles seront les plus discrètes possibles : simple pourtour de piscine et couleur ton pierre ou bois.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

Volumétrie

11.6 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angle droit. Les annexes seront obligatoirement disposées dans un volume distinct de celui de l'habitation.

11.7 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

11.8 – Les fenêtres seront plus hautes que larges.

Façades

11.9 – Les teintes vives ou exogènes sont interdites. La couleur des enduits devra faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la Haute Lande (blanc à sable clair).

11.10 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal, avec linteaux droits. Les couleurs des menuiseries et des volets devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la Haute Lande (couleur naturelle du bois, rouge basque, rouge brun, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, ou blanc). Les volets seront sans écharpe en Z. Sur une même construction les volets roulants seront de la même couleur que les volets battants. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.11 – Les appareils de climatisation, ou autre, devront être intégrés dans le volume bâti.

11.12 – Les bardages bois seront préférés, de couleur bois naturel, ou de type « bois gris » ou de coloration foncée ébène.

11.13 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.14 – Les toits des habitations principales présenteront des pentes comprises entre 38 et 48% (entre 20 et 26°).

11.15 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux et maximum à quatre eaux pour toutes les constructions.

11.16 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.17 – Les souches de cheminées seront enduites et d'un minimum de 45 x 70cm.

11.18 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, de type canal, de couleur rouge/orangé ou ton vieilli. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées et/ou de teinte pastel claire sont prosrites.

11.19 – Les débords de toitures seront au minimum de 50cm, et les chevrons devront demeurer apparents (voligeage bois sur chevrons).

Clôtures et abords

11.20 - La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, à claire voie, non maçonnée (grillage avec piquet bois ou clôture à lames en bois non jointives, verticales ou horizontales). Le portail reprendra le motif de la clôture et sera de même hauteur.

11.21 – La création de haies mono spécifiques est prosrite

11.22 – Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

11.23 – Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – 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 :

- Dans les opérations d'ensemble et les logements collectifs, le stationnement des véhicules correspondant :

* aux besoins des logements, doit être assuré sur la parcelle ou sur les espaces communs, sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées. Il est exigé deux emplacements pour chaque logement.

* aux besoins des visiteurs, doit être assuré en dehors des chaussées. Le nombre d'emplacements supplémentaires à prévoir est de un pour trois logements.

- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat, services, une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON ;

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de service public ou intérêt collectif, une place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.

12.2 – La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Il sera réalisé des aires naturelles de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.2 – Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 20% de cette surface doit être aménagé en larges espaces verts et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.3 – L'aménagement d'espaces verts et/ou d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.4 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet devra être remplacé par une essence locale.

13.5 – Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de paysager les annexes liées au dépôt des déchets domestiques.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Sans objet

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation **qu'après une révision du Plan Local d'Urbanisme** de la commune.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 – Toutes nouvelles constructions.

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

2.1 - Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Toutes constructions qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole,
- 1.2 - Les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'entrepôt et à usage industriel.
- 1.3 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- 1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....
- 1.6 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions ou extensions à usage agricole, sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier, qui devra être accessible depuis la voirie publique.
- 2.2 - Les constructions ou extensions à usage d'habitation, nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier, qui devra être accessible depuis la voirie publique.
- 2.3 - Les constructions agricoles sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone.
- 2.4 - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.
- 2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - 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 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- 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 à l'approche de virage ou de carrefour ...).

2 – VOIRIE

3.2 - Les voies (ainsi que les bandes d'accès) doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.3 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute nouvelle construction est conditionnée à la desserte en eau potable par un réseau public de distribution existant.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, après avoir obtenu autorisation du gestionnaire de voirie.

3 – AUTRES RESEAUX

4.4 - Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que restauration d'un immeuble existant, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 – Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Toute nouvelle construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie minimale de 1 500m².

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

6.1 - Les nouvelles constructions hors agglomération doivent être implantées à au moins 15 mètres de la RD 53, classée en 4^{ème} catégorie du schéma Routier Départemental.

6.2 – Les constructions à usage agricole, en tout point du bâtiment, doivent être édifiées à 15 mètres minimum des emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.3 – Les constructions à usage d'habitation, en tout point du bâtiment, doivent être édifiées à 5 mètres minimum des emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.4 – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, en tout point du bâtiment, doivent être édifiées au minimum à l'alignement des emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives étant d'au moins 5 m.

7.2 – Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives des espaces identifiés comme aléa fort au titre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt. 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 libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.2 – En limite séparative, les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.3 – Les toitures terrasses sont interdites. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit ou posés en façade (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

11.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

11.5 – Les couleurs de liner des piscines seront de teinte sobre : gris, sable, vert-émeraude. Les margelles seront les plus discrètes possibles : simple pourtour de piscine et couleur ton pierre ou bois.

11.6 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme la pente et le type de couverture (modèle et couleur) ;
- Les formes et les proportions et l'alignement des percements,

- Les matériaux utilisés et leur couleur.

11.7 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.8 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.9 – Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants.

11.10 – Sur les extensions, les enduits seront de type traditionnel (mortier de chaux naturelle) et de finition identique à celle déjà existante. Les enduits ciments sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

Volumétrie

11.11 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angle droit. Les annexes seront obligatoirement disposées dans un volume distinct de celui de l'habitation.

11.12 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

11.13 – Les fenêtres seront plus hautes que larges.

Façades

11.14 – Les teintes vives ou exogènes sont interdites. La couleur des enduits devra faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la Haute Lande (blanc à sable clair).

11.15 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal, avec linteaux droits. Les couleurs des menuiseries et des volets devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la Haute Lande (couleur naturelle du bois, rouge basque, rouge brun, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, ou blanc). Les volets seront sans écharpe en Z. Sur une même construction les volets roulants seront de la même couleur que les volets battants. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.16 – Les appareils de climatisation, ou autre, devront être intégrés dans le volume bâti.

11.17 – Les bardages bois seront préférés, de couleur bois naturel, ou de type « bois gris » ou de coloration foncée ébène.

11.18 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.19 – Les toits des habitations principales présenteront des pentes comprises entre 38 et 48% (entre 20 et 26°).

11.20 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux et maximum à quatre eaux pour toutes les constructions.

11.21 – Les faitages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.22 – Les souches de cheminées seront enduites et d'un minimum de 45 x 70cm.

11.23 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, de type canal, de couleur rouge/orangé ou ton vieilli. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées et/ou de teinte pastel claire sont proscrites.

11.24 – Les débords de toitures seront au minimum de 50cm, et les chevrons devront demeurer apparents (voligeage bois sur chevrons).

Clôtures et abords

11.25 - La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, à claire voie, non maçonnée (grillage avec piquet bois ou clôture à lames en bois non jointives, verticales ou horizontales). Le portail reprendra le motif de la clôture et sera de même hauteur.

11.26 – La création de haies mono spécifiques est proscrite

11.27 – Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

11.28 – Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

3- PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Volumétrie

11.29 - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

11.30 - Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, ceux-ci seront assemblés de manière orthogonale.

Façades

11.31 - L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

11.32 - Les parements des façades seront mats. Les ouvertures et fermetures disposées en façade présenteront une teinte identique à celle de la façade.

11.33 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.34 - Vu la spécificité des sites et des impératifs d'intégration au paysage environnant, les parements des façades seront constitués de :

- bardages métalliques, toitures et éléments de finition de teinte sombre (gris, gris-vert, brun-rouge, marron foncé, etc...)

- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

- le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels que les angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet devra être remplacé par une essence locale.

13.2 – Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Sans objet

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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 :

- un secteur Nh1, où est autorisée une urbanisation limitée nouvelle.
- un secteur NH2, où sont seulement autorisées l'extension, la réfection, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes, ainsi que les piscines ;
- un secteur Nai, où il s'agit de gérer et de prendre en compte la typicité du bâti local en secteur d'aerial.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Les constructions nouvelles :

- d'habitation, **à l'exception des secteurs Nh1 et Nh2** ;
- de commerce ;
- de bureaux ;
- d'hébergement hôtelier ;
- d'artisanat ;
- d'entrepôt ;
- industriel.

1.2 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

1.3 - Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

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

1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.6 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

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

En secteur N, sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.2 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

En secteur Nh1, sont autorisés sous conditions particulières :

2.3 - Les constructions, extensions et annexes à usage d'habitation et piscines, à condition qu'elles soient situées à plus de 12 mètres des espaces boisés de type résineux.

2.4 – Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU en habitation, à condition d'avoir fait l'objet d'un recensement particulier au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier, qui devra être accessible depuis la voirie publique.

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

En secteur Nh2, sont autorisés sous conditions particulières :

2.6 - Les extensions et annexes à usage d'habitation et piscines, à condition qu'elles soient situées à plus de 12 mètres des espaces boisés de type résineux.

2.7 – Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU en habitation, à condition d'avoir fait l'objet d'un recensement particulier au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier, qui devra être accessible depuis la voirie publique.

2.8 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

En secteur Nai, sont autorisés sous conditions particulières :

2.9 – L'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol avant travaux, ainsi que les piscines. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans.

2.10 – La construction de bâtiments annexes (autre que les bâtiments à usage d'habitation) est autorisée dans la limite de 70% de l'emprise au sol de l'habitation à laquelle elle est rattachée, et dans une limite de 100 m² maximum de surface de plancher. Cette limitation ne s'applique pas aux constructions nécessaires à l'activité agricole.

2.11 – Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU en habitation, à condition d'avoir fait l'objet d'un recensement particulier au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier, qui devra être accessible depuis la voirie publique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - 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 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- 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 à l'approche de virage ou de carrefour ...).

2 – VOIRIE

3.2 - Les voies (ainsi que les bandes d'accès) doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.3 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute nouvelle construction est conditionnée à la desserte en eau potable par un réseau public de distribution existant.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, après avoir obtenu autorisation du gestionnaire de voirie.

3 – AUTRES RESEAUX

4.4 - Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que restauration d'un immeuble existant, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 – Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sur l'ensemble de la zone, toute nouvelle construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie minimale de 2 000m².

5.2 – Sur l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements de constructions existantes implantées sur un terrain dont la superficie est inférieure au minimum requis.

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

6.1 - Les nouvelles constructions hors agglomération doivent être implantées à au moins 15 mètres de la RD 53, classée en 4^{ème} catégorie du schéma Routier Départemental.

6.2 – Sur l'ensemble de la zone, les constructions à usage agricole, en tout point du bâtiment, doivent être édifiées à 15 mètres minimum des emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.3 – Sur l'ensemble de la zone, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, en tout point du bâtiment, doivent être édifiés au minimum à l'alignement des emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.4 – **En secteur Nh1**, les constructions à usage d'habitation, en tout point du bâtiment, doivent être édifiées à 5 mètres minimum des emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.5 – Sur l'ensemble de la zone, l'extension d'une construction existante dans son prolongement pourra être autorisée dans la bande des 5 mètres attenante à l'emprise publique. Néanmoins, toute avancée supplémentaire vers l'emprise publique est interdite.

6.6 – Sur l'ensemble de la zone, les piscines devront être implantées à un minimum de 3,50 mètres des emprises publiques.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées :
- en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives étant d'au moins 5 m.

7.2 – Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :
- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives des espaces identifiés comme aléa fort au titre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt. 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 libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

7.3 – Les piscines devront être implantées à un minimum de 3,50 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – En secteurs Nh1, Nh2 et Nai, la distance minimale autorisée entre chaque bâtiment doit être de 7 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – En secteurs Nh1 et Nh2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.2 – En limite séparative, les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

10.4 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faitage du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.3 – Les toitures terrasses sont interdites. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit ou en façade (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

11.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

11.5 – Les couleurs de liner des piscines seront de teinte sobre : gris, sable, vert-émeraude. Les margelles seront les plus discrètes possibles : simple pourtour de piscine et couleur ton pierre ou bois.

11.6 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme la pente et le type de couverture (modèle et couleur) ;
- Les formes et les proportions et l'alignement des percements,
- Les matériaux utilisés et leur couleur.

11.7 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.8 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.9 – Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants.

11.10 – Sur les extensions, les enduits seront de type traditionnel (mortier de chaux naturelle) et de finition identique à celle déjà existante. Les enduits ciments sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES SUR LES ZONES N, NH1 ET NH2

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

Volumétrie

11.11 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angle droit. Les annexes seront obligatoirement disposées dans un volume distinct de celui de l'habitation.

11.12 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

11.13 – Les fenêtres seront plus hautes que larges.

Façades

11.14 – Les teintes vives ou exogènes sont interdites. La couleur des enduits devra faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la Haute Lande (blanc à sable clair).

11.15 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal, avec linteaux droits. Les couleurs des menuiseries et des volets devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la Haute Lande (couleur naturelle du bois, rouge basque, rouge brun, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, ou blanc). Les volets seront sans écharpe en Z. Sur une même construction les volets roulants seront de la même couleur que les volets battants. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.16 – Les appareils de climatisation, ou autre, devront être intégrés dans le volume bâti.

11.17 – Les bardages bois seront préférés, de couleur bois naturel, ou de type « bois gris » ou de coloration foncée ébène.

11.18 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.19 – Les toits des habitations principales présenteront des pentes comprises entre 38 et 48% (entre 20 et 26°).

11.20 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux et maximum à quatre eaux pour toutes les constructions.

11.21 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.22 – Les souches de cheminées seront enduites et d'un minimum de 45 x 70cm.

11.23 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, de type canal, de couleur rouge/orangé ou ton vieilli. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées et/ou de teinte pastel claire sont proscrites.

11.24 – Les débords de toitures seront au minimum de 50cm, et les chevrons devront demeurer apparents (voligeage bois sur chevrons).

Clôtures

11.25 - La clôture sera transparente, grillagée vert ou gris à larges mailles, et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres. Des enclos partiels en bois, à lames non jointives verticales ou horizontales, sont néanmoins autorisés.

11.26 – La création de haies mono spécifiques est proscrite

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN SECTEUR Nai

11.27 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme la pente et le type de couverture (tuiles, modèle et couleur) ;
- Les formes et les proportions et l'alignement des percements,
- Les matériaux utilisés et leur couleur.

11.28 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.29 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.29 – Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants.

11.30 – Sur les extensions, les enduits seront de type traditionnel (mortier de chaux naturelle) et de finition identique à celle déjà existante. Les enduits ciments sont interdits.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Non réglementé.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet devra être remplacé par une essence locale.

13.2 – Des rideaux d'essences locales doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone (hors travaux agricoles et forestiers).

13.3 – Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Sans objet

LEXIQUE

Acrotère

Élément d'une façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde corps pleins ou à claire voie.

Bâtiment d'exploitation agricole

Il s'agit des bâtiments de stockage des productions (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, ...) et des bâtiments de stabulation.

Caravane

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Chaussée (voir également emprise de voie)

Partie destinée à la circulation des véhicules

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou une autre construction (construction contiguë).

Egout du toit

L'égout du toit est une ou plusieurs lignes par où se déversent le ruissellement des précipitations, hors du bâtiment. L'eau afflue vers l'égout, le suit ou le traverse, selon qu'il est conçu pour la récolter et la canaliser, ou non.

L'égout est aussi la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente, par le matériau ou par la façon (égout retroussé, bande d'égout,...), et la partie par où s'égoutte un élément ou un ouvrage de couverture (égout d'une lucarne,...).

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprise d'une voie - plateforme

Emprise de voie

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Emprise publique

Espace occupé par, ou réservé pour, une voie publique, une place ou un dégagement urbain, faisant partie du domaine public et donnant accès directement aux terrains riverains.

Existant (terrain, construction, installation)

Existant à la date d'approbation du P.L.U.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. (article L.511-1 du Code de l'Environnement)

- Installations classées soumises à autorisation (article L.512-1 du Code de l'Environnement)
Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L.511-1.

- Installations classées soumises à déclaration (article L.512-8 du Code de l'Environnement)
Celles qui présentent moins de dangers et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L.511-1.

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : Il s'agit des limites latérales du terrain qui touchent en un point une voie ou une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- Les limites de fond de terrain : Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise, l'arrière des parcelles ou les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Mur bahut

Muret bas

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots, de constructions ou de logements issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, zone d'aménagement concertée (Z.A.C.), association foncière urbaine ...

Plate-forme d'une voie

Voir Emprise d'une voie

Surface taxable :

Au regard de la définition donnée par le code de l'urbanisme, toutes les constructions closes et couvertes forment de la surface taxable.

Les surfaces comprises sous une hauteur plafond de plus de 1,80 mètres peuvent correspondre à de la surface taxable, dès lors que le bâtiment est clos et couvert.

Il convient de déduire de la surface taxable tous les vides et trémies, notamment ceux causés par les escaliers.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

Terrain

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Toitures

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.