

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Livre 3 / Règlement

Version approbation

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUi du 12 décembre 2019*

Le président



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	4
DISPOSITIONS GENERALES DU PLUI	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	54
GLOSSAIRE	66
ANNEXES	71



AVANT-PROPOS

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Mont de Marsan Agglomération fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il repose sur un principe de responsabilité partagée entre des élus et des pétitionnaires de permis de construire ou de déclarations de travaux sur le devenir du territoire intercommunal. Il doit permettre à chacun d'inscrire son projet dans une démarche globale d'aménagement de l'espace, en veillant à garantir la qualité urbaine, paysagère et environnementale.

Aujourd'hui, un ensemble de textes de lois, de directives et d'accords internationaux incitent les collectivités à s'investir plus largement que par le passé dans la définition des projets urbains et dans la mise en œuvre d'un urbanisme plus qualitatif. Les élus de Mont de Marsan Agglomération ont souhaité que le PLUi soit une réponse locale et cohérente à ces enjeux, en déclinaison des orientations du SCoT approuvé en 2014.

Le PLUi reste néanmoins un document règlementaire, dont les contours et marges de manœuvre sont très largement cadrés par le Code de l'Urbanisme. Le règlement est organisé en 4 grands types de zones (Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles), chaque zone est ensuite régie par 9 articles qui précisent :

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
2. Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
3. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions
2. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
4. Stationnement

III. Equipements et réseaux

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique





Mode d'emploi du règlement



PRESENTATION DU PLUi

Le RÈGLEMENT se compose ...

...d'un document écrit qui :

- Fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de l'intercommunalité, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux;
- Établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains;
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

...et de documents graphiques, composés :

- D'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables;
- De planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (secteurs stratégiques, fonctions urbaines, répartition des logements sociaux, formes urbaines, hauteurs, coefficient de biotope,...).

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques, sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec le document de référence.





DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLAN DE ZONAGE : division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Zones urbaines : sont dites « U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

Zones à urbaniser : sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies sont ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme intercommunal. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.





DIVISION DU TERRITOIRE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Zones agricoles : sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières : sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



DIVISION DU TERRITOIRE

Les « RÉGLEMENTS GRAPHIQUES »

La cartographie du PLUi de Mont de Marsan Agglomération prend appui sur diverses caractéristiques contextuelles. Elle évite les lignes fermées des anciens POS ou PLU de premières générations et permet d'ouvrir le nouveau document d'urbanisme à une approche dynamique de composition urbaine, environnementale et paysagère. Cela nous permet d'aborder le territoire non plus par ses composants mais par le projet.

Ces tracés servent de support aux diverses politiques urbaines communales en matière d'équité, de mixité des fonctions, de formes urbaines et d'intégration de la nature en ville.

La superposition du plan de zonage et des « règlements graphiques » à l'échelle de la zone urbaine permettent une division de l'espace urbain autour d'enjeux thématiques, ou liés aux formes urbaines, reportés dans les documents graphiques du présent règlement, à savoir :

- **Un plan des fonctions urbaines**, qui spatialise les règles relatives aux occupations autorisées et interdites selon les secteurs (art. U 1.1 et 1.2), et qui trame les secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale et fonctionnelle (art U1.3);
- **Un plan d'implantation du bâti**, sur lequel sont détaillées les règles autorisées de chaque secteur (art. U 2.1), tant sur les implantations par rapport à l'alignement aux voies que les implantations par rapport aux limites séparatives ;
- **Un plan de coefficient d'emprise au sol**, sur lequel les coefficients maximaux autorisés sur chaque secteur sont reportés (art. U 2.1);
- **Un plan des hauteurs**, sur lequel les hauteurs maximales autorisées de chaque secteur sont reportées (art. U 2.1);
- **Un plan sur la qualité architecturale**, sur lequel les degrés de restriction de chaque secteur sont reportés (art. U 2.2);



COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

CHAPITRE 1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLES 1.1 et 1.2 : Fonction urbaine

Les articles 1.1 et 1.2 fixent les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui sont interdites et celles qui sont soumises à des conditions particulières. Par défaut, les affectations non mentionnées dans les articles 1.1 et 1.2 sont autorisées.

ARTICLE 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

CHAPITRE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2.1 : Volumétrie et implantation du bâti

L'article 2.1 fixe les règles relatives à l'implantation, l'alignement et la hauteur des constructions autorisées. Dans les zones urbaines, ces éléments seront spatialisés au sein des plans.

ARTICLE 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'article 2.2 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. Classées en catégorie plus ou moins contraignante, ces règles sont spatialisées sur un plan.

ARTICLE 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 2.3 traite les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres des constructions et aux espaces partagés..

ARTICLE 2.4 : Stationnement

L'article 2.4 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

CHAPITRE 3. Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

ARTICLE 3.2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique



DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

Champs d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Aux démolitions (articles L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

Portée du règlement à l'égard d'autres législations

• *Règlement National d'Urbanisme (RNU)*

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- **Article R.111-2** : « 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 ».
- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R. 111-26** : « 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 qu'accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- **Article R. 111-27** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à éditer 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 ».

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLUi :

Article L.111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».





DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 / Code de l'Urbanisme):

« aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
aux bâtiments d'exploitation agricole ;
aux réseaux d'intérêt public .

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire intercommunal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal.
- Le Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- Le Plan d'Exposition au Bruit au voisinage de l'aérodrome.
- Les zones de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres.

Périmètres visés aux articles R.151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de Mont de Marsan Agglomération est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres d'étude et de prise en considération d'une opération d'aménagement délimités en application de l'article L.424-1 ;
- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC du Peyrouat)





DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

- **Règlementation relative aux vestiges archéologiques**

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- L'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- L'article 8 du décret n°2004 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,
- L'arrêté préfectoral n°2012 96 bis du 20 juin 2012 définissant les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive. La copie de cet arrêté ainsi que des plans des zones précitées figurent dans les annexes du PLUi.

Dispositions applicables à certains travaux

- **Permis de démolir**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil communautaire l'instaurant sur le territoire.

- **Edification des clôtures**

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

- **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

- **Travaux sur bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.





DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

- **Adaptations mineures, dérogations, de règles alternatives**

Les règles et servitudes définies par le PLUi Mont de Marsan Agglomération ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettant une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.

- **Droit de Prémption Urbain**

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain simple (ou renforcé) sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre un politique publique.

Constructions et installations d'intérêt collectif

Les constructions et installations d'intérêt collectifs sont autorisées sur l'ensemble du territoire intercommunal. Leur implantation, gabarit, hauteur, emprise, etc. peuvent être autorisées de façon dérogatoire.

Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

Plan de Prévention des Risques Technologiques à prendre en compte, plan d'exposition au bruit, servitudes d'utilité publique, zones de bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre (cf. PAC).

Protection du patrimoine naturel et paysager

- **Espaces boisés classés (EBC)**

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.



DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du Code Forestier ;
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais ;
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

- **Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer**

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R. 421-23.h Code de l'Urbanisme).

Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues...).

Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

- **Arbres remarquables**

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R. 421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.



DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

- **Terrains cultivés en zone urbaine**

Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérées au titre de l'article L.151-23, 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant, les desservent.

Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.

- **Constructions aux abords des cours d'eau**

Les constructions ne sont pas autorisées dans une bande de 10m de part et d'autres de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et ouvrages d'intérêt collectif.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLUi peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu;
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain ;
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Projets urbains

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent aux documents graphiques.





DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

En application de l'article R.151,21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis valant division ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000m².

Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole

- **Bâtiments pouvant changer de destination**

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et en zone naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151.11 2^{ème} du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS lors de l'instruction des permis.

- **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée**

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151.13 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement des zones zone A et N.

- **Extension et surélévation des constructions et création d'annexes**

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, est autorisée dans la limite de 50% au-delà de la superficie de plancher initiale pour les constructions de moins de 100m² de surface initiale et de 30% pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher. La surface est limitée à 250 m² de surface de plancher totale (cf. article 2 des zones A et N).

Des annexes aux habitations, y compris les piscines, peuvent être autorisées dans le respect des dispositions de l'article 2 des zones A et N.





Les règles applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines concernent l'ensemble du territoire urbanisé. Elles ont pour vocation à répondre aux besoins de l'intercommunalité en termes de constructions nouvelles, de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.





ZONE URBAINE (U)

1. Usages des sols et destinations des constructions

Aux règles suivantes s'ajoutent les dispositions spatialisées au sein du Plan des fonctions urbaines. **Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut**

ARTICLE 1.1. : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits dans le secteur **CENTRE-VILLE** :

- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles nuisants ;
- Industries.

Sont interdits dans le secteur **COEURS DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE ET DANS LE SECTEUR REQUALIFICATION URBAINE** :

- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles ;
- Industries ;
- Cinémas.

Sont interdits dans le secteur **BOURGS ET HAMEAUX** :

- Cinémas ;
- Centres de congrès et d'exposition ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles nuisants ;
- Industries ;
- Constructions destinées à l'artisanat qui sont potentiellement nuisantes ou qui peuvent apporter des troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...).

Sont interdits dans le secteur **QUARTIERS RÉSIDENTIELS** :

- Constructions destinées à l'artisanat si elles entraînent des nuisances ou de trouble au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ;
- Constructions à usage de commerce de détail ou de commerce de gros
- Cinémas ;
- Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles si elles apportent des nuisances supplémentaires ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles nuisants ;
- Industries .

Sont interdits dans le secteur à dominante **D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NON COMMERCIALES** :

- Logement ;
- Hébergement sauf ceux mentionnés à l'article 1,2 ;



ZONE URBAINE (U)

- Cinémas ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles nuisants ;
- Commerce de détails.

Sont interdits dans le secteur à dominante **D'ACTIVITÉS COMMERCIALES** :

- Logement ;
- Hébergement sauf ceux mentionnés à l'article 1,2 ;
- Constructions destinées à l'artisanat si elles apportent des nuisances ou des troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ;
- Cinémas ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles.

Sont interdits dans le secteur **PARC TECHNOLOGIQUE** :

- Logement ;
- Cinémas ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles.

Sont interdits dans le secteur **EQUIPEMENTS** :

- Logement sauf ceux mentionnés à l'article 1,2 ;
- Cinémas ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles.

Sont interdits dans le secteur **EQUIPEMENTS MILITAIRES** :

- Non règlementé.

Dans les secteurs soumis au plan d'exposition au bruit, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception :

- a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celles-ci ;
- b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;





ZONE URBAINE (U)

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

- Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;*
- Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.*

ZONE URBAINE (U)

1. Usages des sols et destinations des constructions

Les dispositions suivantes sont spatialisées au sein du Plan des fonctions urbaines. Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

ARTICLE 1.2. : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble des secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones traversées, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques (cf. plan des servitudes annexé, volet 4 du PLU).
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.
- De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisées sous conditions dans le secteur **CENTRE-VILLE et CŒURS DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE** :

- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances.

Sont autorisées sous conditions dans le secteur **REQUALIFICATION URBAINE** :

- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances.
- Les commerces ne sont autorisés que dans le cadre d'une démolition/reconstruction, sans création de surface de vente supplémentaire. Il est par contre possible de transférer les m² de surface de plancher affectés au commerce d'une zone de requalification vers une autre ou dans une zone où le commerce est explicitement autorisé par le règlement du PLUi.





ZONE URBAINE (U)

Sont autorisées sous conditions dans le secteur **BOURGS ET HAMEAUX** :

- Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires.

Sont autorisées sous conditions dans le secteur **QUARTIERS RÉSIDENTIELS** :

- Constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances ou de trouble au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...);
- Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires.

Sont autorisées sous conditions dans le secteur à dominante **D'ACTIVITÉS COMMERCIALES** :

- L'hébergement s'il est lié au gardiennage des sites économiques et à l'hôtellerie ;

Est autorisé sous conditions dans le secteur à dominante **D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NON COMMERCIALES** :

- L'hébergement s'il est lié au gardiennage des sites économiques et à l'hôtellerie ;
- Le commerce de gros.

Sont autorisés sous conditions dans le secteur **ÉQUIPEMENTS, EQUIPEMENTS MILITAIRES et PARC TECHNOLOGIQUE** :

- Non réglementé

Nuisances

Les constructions autorisées dans les zones A, B et C du Plan d'Exposition au Bruit de la base aérienne sont soumises aux normes d'isolation acoustiques dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

A proximité des voies définies par l'arrêté préfectoral du juin 2015 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, les constructions nouvelles à destination d'usage d'habitat doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'arrêté interministériel NOR : ENVP9650195A du 30 mai 1996.



ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs de mixité identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-15, le nombre minimum de logements à vocation sociale à réaliser est défini sur le plan. Ces logements pourront être réalisés en un ou plusieurs programmes mais concomitamment au reste de l'opération d'aménagement et de construction.

En dehors de ces secteurs spécifiques soumis au régime de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, les règles de mixité sont les suivantes :

Sur les communes du pôle urbain (Mont de Marsan et Saint Pierre du Mont), hormis sur les secteurs identifiés en « quartier politique de la ville » dans le cadre de la politique de l'ANRU (Le Peyrouat et Lamoustey) :

- Lorsqu'une opération envisage la création de plus de 15 logements ou de 1200m² surface de plancher affecté au logement, 25% au-moins du nombre de logements ou de la surface de plancher de l'opération devra être affectée au logement social. Les opérations de réhabilitation, y compris lorsqu'il y a changement de destination, ne sont pas concernées par ces dispositions.

- Par ailleurs (critères cumulatifs) : lorsqu'une opération envisage la création de plus de 60 logements (ou 5000m² de surface de plancher destiné au logement), au moins 25% de la surface de plancher devra être affectée à du logement libre.

Dans un souci de mixité le quartier Bosquet devra accueillir uniquement du logement libre.

Sur les autres communes :

- Pour toute opération de plus de 10 logements ou de 10 lots, un minimum de 10% de l'opération sera affecté à du logement locatif social ou en accession sociale à la propriété.

ZONE URBAINE (U)

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Dans les zones concernées par l'aléa feu de forêt :**

Afin de permettre un accès par tous temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie, une bande inconstructible d'une largeur de 12 mètres est imposée au niveau de la zone de contact avec les secteurs soumis à l'aléa incendie identifiés au Plan de Zonage (espaces naturels non agricoles tels que forêts, bois, landes, friches, etc.). Celle-ci peut être réduite à 6 mètres en cas de terrain étroit rendant impossible un espace tampon plus large. Dans le cas des opérations modifiant l'implantation d'espaces boisés non protégés, cette bande de 12m devra être préservée entre les constructions et la nouvelle implantation boisée.

A – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou futures

- **Dispositions générales**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques figure au Plan des alignements. Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au Plan des alignements, mesurée au nu du mur ou des poteaux. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent à chacune des voies.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang*, ainsi que les parcelles dites en drapeau*;
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton, voie verte, piste cyclable, cours d'eau, chemin de fer...

En bordure des RD 834, 932E, 824 et 934 (rocade), en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-6, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 ou 100 m par rapport à l'axe de la voie selon les indications portées au document graphique.

Ce recul ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- (.../...)



ZONE URBAINE (U)

- aux réseaux d'intérêt public ;
- au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions, quelles qu'elles soient, seront également implantées:

- Avec un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 1, hors zones agglomérées ;
 - Avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 2, hors zones agglomérées ;
 - Avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 3, hors zones agglomérées ;
 - Avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 4, hors zones agglomérées .
- **Dispositions particulières**
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:
 - Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
 - Lorsque l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
 - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier avec un minimum de 3 à 5 m suivant les essences entre la façade et le tronc d'arbre (existant ou à planter),
 - Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
 - Pour permettre la réalisation d'une isolation par l'extérieur de constructions établies à l'alignement des voies, un débord sur l'emprise publique peut être autorisé, dès lors qu'il ne gêne pas la circulation des véhicules, des personnes à mobilité réduite ou des piétons.





ZONE URBAINE (U)

- Lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 60 cm, la construction n'est pas soumise aux règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques.
- En bordure des routes classées à grande circulation, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 ou 100 m par rapport à l'axe de la voie selon les indications portées au document graphique.

B – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

• Dispositions générales

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle figurent au Plan des implantations par rapport aux limites séparatives.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au Plan des Implantations par rapport aux limites séparatives, mesurée au nu du mur et des poteaux.

Dans les secteurs identifiés en R+1 et R+2 au plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 4,5 m à l'égout du toit (sur une profondeur de 3m) si la construction est implantée en limite de parcelle.

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-après :

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.





ZONE URBAINE (U)

- Lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 60cm, la construction n'est pas soumise aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.
- Pour les espaces non clos et non couverts

C – Hauteur des constructions

• *Dispositions générales*

Les hauteurs maximales de façade figurent au Plan des hauteurs et sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des Hauteurs. La hauteur au faîtage est réglementée par la combinaison de la hauteur à l'égout et le respect des pentes de toitures fixées à l'article 2.2.b.

Dans les secteurs identifiés en R+1 et R+2 au Plan des Hauteurs, la hauteur des constructions, quelles qu'elles soient, ne pourra pas dépasser 4,5 m à l'égout du toit sur la limite séparative (sur une profondeur de 3m). En cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain (brise soleil,...),
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, sur une hauteur maximale de 1,5 m. Pour les locaux techniques d'ascenseurs, une hauteur maximale de 2,5 m pourra être autorisée, sous réserve de nécessité technique absolue.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.



ZONE URBAINE (U)

• **Dispositions particulières**

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

En cas de pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

• **Bonus lié aux performances énergétiques**

Au titre du 3^{ème} paragraphe de l'article L.151.28 du Code de l'Urbanisme, dans les zones urbaines, un dépassement de la hauteur de façade maximale est autorisé, sans pouvoir toutefois, être supérieur à 1,5 m, pour les constructions répondant à l'un des critères de performances énergétique suivants :

- Le raccordement à un réseau de chaleur, alimenté au moins à 50% par des énergies renouvelables ou de récupération,
- L'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%;
- Une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur.

Au titre du 2^{ème} paragraphe de l'article L.151.28 du Code de l'Urbanisme, dans les zones urbaines, pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, une majoration du volume constructible (règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol) est autorisée, sans pouvoir être supérieur à 50%.

Cette majoration est fixée pour chaque secteur. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre totale des logements de l'opération.

D – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie par le règlement graphique spécifique qui fait état des emprises au sol maximales.

Pour précision : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction (hors sous-sol). Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. Les piscines de plus de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES BATIS

Dans le secteur identifié de NIVEAU 1A « Centre ville de Mont de Marsan et Saint Pierre du Mont ET 1B « centre-bourg des communes rurales » sur le règlement graphique « QUALITÉ ARCHITECTURALE »

A – Façades

Les restaurations, réhabilitation ou extension des édifices à valeur patrimoniale devront s'attacher à respecter les caractéristiques du bâtiment : les volumes, pentes, tons, aspects des matériaux, taille, forme et ordonnancement des ouvertures. Des matériaux spécifiques pourront être imposés aux abords des Monuments Historiques. Néanmoins, des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, être autorisées dans les secteurs protégés au titre des Monuments Historiques.

Les antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être les moins visibles possible du domaine public. Les extracteurs et groupes extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets, stationnement éventuel de vélos, devront être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines et la structure végétale.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc. sont formellement interdites. Les bardages en PVC aspect spectre blanc, sont également interdits.

Les murs en bardage et bois doivent se rapprocher de la palette de couleurs blanche, beige.

Les enduits doivent également se rapprocher de la palette de couleurs blanche, beige. Les teintes sombres et exogènes sur grande surface sont interdites.

Afin d'éviter les risques de collision aviaire, l'usage de matériaux verriers réfléchissants en façade sera proscrit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense) seront droits, verticaux et en tableau.



ZONE URBAINE (U)

• **Concernant les façades commerciales :**

Celles-ci sont à réaliser en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées, dans le respect de la charte sur les enseignes. Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Aucun élément de la devanture, à l'exception des devantures bois, ne doit présenter une saillie.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de l'opération. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulée par des éléments décoratifs.

• **Concernant les façades de bâtiments d'activités :**

Tout projet devra garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il devra garantir la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux. La conception architecturale des constructions découlera de la prise en considération de l'échelle et de l'image du site. Le bardage métallique de couleur sombre et le bardage bois sont autorisés dans les secteurs protégés au titre des Monuments Historiques, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

B – Toitures

Dans le **secteur 1A**, si la toiture est en pente elle sera comprise entre 30 et 40%, dans le respect des modalités de pose des matériaux utilisés.

Dans le **secteur 1B**, les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 50 % du volume bâti. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%, dans le respect des modalités de pose des matériaux utilisés. Les toits comporteront de 2 à 6 pans.

Les constructions comprenant une toiture terrasse ne sont autorisées que sous conditions d'être couvertes par un toit à pente sur plus 50% du volume bâti. Le toit terrasse intégral n'est autorisé que sur les bâtiments d'activités de plus de 200 m² ou lorsque la construction produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme (énergie positive).

Dans les 2 secteurs (1A et 1B) :

L'avant-toit est préconisé et devra avoir un débord mesurant maximum 50cm, horizontalement (cf. schéma annexé).

Les toits seront couverts en tuiles de couleur rouge, orangée ou panachée dans les mêmes teintes. Le zinc est autorisé (sans contrainte de pente). Il est privilégié des matériaux d'aspect tuile terre cuite pour les annexes.

Les gouttières et descentes de gouttières seront idéalement de la teinte zinc ou du mur.



ZONE URBAINE (U)

Pour les constructions neuves et les annexes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faîtage. Leur superficie ne doit pas dépasser un pan de toiture.

Pour les constructions existantes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faîtage. Leur superficie ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale de la couverture.

L'installation de panneaux solaires sera interdite sur les bâtiments repérés comme élément patrimonial remarquable.

C - Ouvertures et menuiseries

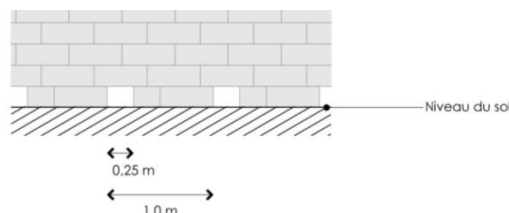
Les ouvertures doivent être à dominante verticale à l'exception des portes fenêtres. Les couleurs vives sont proscrites.

Les châssis de toit doivent être plats, encastrés et axés sur les ouvertures des étages. Les volets battants en bois doivent être conservés sur les bâtiments existants qui en possèdent déjà.

D – Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Aussi, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les clôtures identifiées en éléments patrimoniaux remarquables seront conservés.
- Dans le secteur 1B : Pour le choix des matériaux et du coloris, elles doivent être traitées à l'identique des façades des constructions.
- Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres en limites séparatives et 1,5 m (dont 1 m maximum de partie pleine en secteur 1B) à l'alignement, mesurée à partir du niveau du fond dominant. A l'alignement, une hauteur supérieure peut être autorisée uniquement avec l'utilisation d'un grillage non rigide.
- Une dérogation à la règle pourra être faite si des problèmes de sécurité, de bruit ou de nuisances sont constatés.
- Dans un souci de biodiversité, les clôtures constituées d'un grillage doublé d'une haie de feuillus sélectionnés dans la liste des essences régionales citées en annexe sont encouragées.
- Pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les déplacements des espèces de la microfaune, les murs pleins ménageront une perméabilité minimale de 25% au niveau du sol naturel existant avant travaux (exemple : croquis ci-après).



Élévation schématique de la porosité minimale au sol des clôtures bâties





ZONE URBAINE (U)

En exception des règles ci-dessus, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont le bon fonctionnement de l'activité nécessite une protection particulière en matière de sécurité ou de confidentialité, peuvent être clôturées sans limitation de hauteur.

Les portails et clôtures et devront présenter une simplicité d'aspect et devront être traités en harmonie de coloris avec les façades de constructions. Les murs de clôtures maçonnées devront être enduits sur les deux côtés.

Les éventuelles haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Elles pourront privilégier :

- une approche horticole qui s'appuie sur la tradition des jardins à la française. Dans ce cas, seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...),
- une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

E – Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments identifiés sur les documents graphiques (portails, façades, murets,...) doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions, extensions,... veilleront à intégrer et valoriser ces éléments patrimoniaux.

ZONE URBAINE (U)

Dans le secteur identifié de NIVEAU 2A sur Mont de Marsan et Saint Pierre du Mont (hors centre-ville) et 2B sur les communes rurales hors centre-bourg sur le règlement graphique « QUALITÉ ARCHITECTURALE »

A – Façades

Les volumes, décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire valoir inutiles.

Les antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public. Les extracteurs et groupes extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets, stationnement éventuel de vélos, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines et la structure végétale.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc. sont formellement interdites.

Les murs en bardage et bois doivent se rapprocher de la palette (couleur blanche, beige). Les enduits doivent également se rapprocher de la palette (couleur blanche, beige). Les teintes sombres et exogènes sur grande surface sont interdites.

Afin d'éviter les risques de collision aviaire, l'usage de matériaux verriers réfléchissants en façade est proscrit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense) seront droits, verticaux et en tableau.

• **Concernant les façades commerciales et bâtiments d'activités :**

Tout projet devra garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il devra garantir la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux. L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de l'opération. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulée par des éléments décoratifs.



ZONE URBAINE (U)

B – Toitures

Dans le **secteur 2A**, si la toiture est en pente elle sera comprise entre 30 et 40%, dans le respect des modalités de pose des matériaux utilisés.

Dans le **secteur 2B**, les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 50 % du volume bâti. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%, dans le respect des modalités de pose des matériaux utilisés. Les toits comporteront de 2 à 6 pans.

Les constructions comprenant une toiture terrasse sont autorisées, sous conditions d'être couvertes par un toit à pente sur au moins 50% du volume bâti. Le tout terrasse intégral n'est autorisé que sur les bâtiments d'activités de plus de 200m² ou lorsque la construction produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme (énergie positive).

Dans les 2 secteurs (2A et 2B) :

L'avant-toit est préconisé et devra avoir un débord mesurant maximum 50cm, horizontalement (cf. schéma annexé).

Les toits seront couverts en tuiles de couleur rouge, orangée ou panachée dans les mêmes teintes. Le zinc est autorisé (sans contrainte de pente).

Il est privilégié des matériaux d'aspect tuile terre cuite pour les annexes.

Les gouttières et descentes de gouttières seront de la teinte zinc ou du mur de la construction.

Pour les constructions neuves et les annexes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faîtage. Leur superficie ne doit pas dépasser un pan de toiture.

Pour les constructions existantes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faîtage. Leur superficie ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale de la couverture.

L'installation de panneaux solaires sera interdite sur les bâtiments repérés comme élément patrimonial remarquable.

C - Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être à dominante verticale à l'exception des portes fenêtres. Les couleurs vives sont proscrites.

Les châssis de toit doivent être plats, encastrés et axés sur les ouvertures des étages.



ZONE URBAINE (U)

D – Clôtures

Les clôtures doivent être traitées en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

Les clôtures veilleront à s'intégrer au mieux à leur environnement, elles seront d'une hauteur maximale de :

- 1,5 m maximum sur les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques (dont 1 m maximum de partie pleine dans les **secteurs 2B**) ;
- 2 m maximum sur les limites séparatives (parties pleines et ajourées).

La hauteur est calculée depuis le sol naturel existant avant travaux.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Les matériaux ne sont pas imposés. Les clôtures maçonnées doivent être obligatoirement enduits des deux côtés.

Les éventuelles haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Elles pourront privilégier :

- une approche horticole qui s'appuie sur la tradition des jardins à la française. Dans ce cas, seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...),
- une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Une dérogation à la règle pourra être faite si des problèmes de sécurité, de bruit ou de nuisances sont constatés.

En exception des règles ci-dessus, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voir I Définitions) dont le bon fonctionnement de l'activité nécessite une protection particulière en matière de sécurité ou de confidentialité, peuvent être clôturées sans limitation de hauteur.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect et doivent être traités en harmonie de coloris avec les façades de constructions. Les grilles d'entrée seront à barreaudage droit.

E – Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments identifiés sur les documents graphiques (portails, façades, murets,...) doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions, extensions,... veilleront à intégrer et valoriser ces éléments patrimoniaux.





ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES BATIS

Dans le secteur identifié de NIVEAU 3 « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE » sur le règlement graphique « QUALITÉ ARCHITECTURALE »

Toute construction, restauration, agrandissement ou adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

L'aspect extérieur des constructions est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes, l'ordonnancement architectural, la qualité et la spécificité des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des matériaux.

Des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront être autorisées.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2m à l'alignement et sur les limites séparatives. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

Des hauteurs plus importantes pourront être admises pour les établissements dont le bon fonctionnement de l'activité nécessite une protection particulière en matière de sécurité ou de confidentialité.



ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

B – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les éléments de paysages identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Les aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, pelouses et éventuellement fleurs). L'aménagement des aires de stationnement et de circulation automobile devra permettre de limiter les emprises imperméables et l'impact visuel des surfaces dévolues à l'automobile. Dans les secteurs où l'emprise au sol est limitée à 50%, au moins 30% de la superficie du terrain devra être occupée par des espaces végétalisés, non imperméables.

Les essences régionales devront être recherchées et les espèces invasives proscrites.

C – Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

D – Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

E – Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLUi doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du PLUi, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R421-23 h / du Code de l'Urbanisme.



ZONE URBAINE (U)

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte...) existants. Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Les locaux accessoires (garages, remises, ...) ont la même destination que le bâtiment principal et sont donc comptabilisés dans les surfaces à prendre en compte.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Pour les opérations de plus de 50 logements et de plus de 500 m² de surface de plancher d'une autre destination, la mutualisation est possible par une réduction de la règle de 30%.

Pour les immeubles collectifs nécessitant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% des places de stationnement seront intégrées en sous-sol ou en rez-de-chaussée de la construction.

Dans le cas d'un changement de destination, des places de stationnement ne sont imposées qu'à partir de 75m² d'extension (les règles du tableau ci-après s'appliquent donc qu'au-delà de 75m² d'extension).

Pour les commerces et cinémas soumis à autorisation d'exploitation commerciale, les règles de stationnement sont complétées par les dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme modifié par la loi N° 2016-1087 du 8 août 2016.

Dans le secteur identifié en centre-ville et hyper-centre dans le règlement graphique « fonctions urbaines », il n'est pas exigé de places de stationnement.



ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

DESTINATION	SOUS DESTINATION	NORME MINIMALE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE	2 ROUES ET POUSETTES
HABITATION	Logement	1 place de stationnement par tranche de 75 m ² de surface de plancher.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 500 m ² de surface de plancher.
	Hébergement (résidences personnes âgées, étudiants, ...)	0,2 place de stationnement par hébergement.	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher.	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400 m ² de surface de plancher.
	Commerces	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher.	
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher.	
	Restauration	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	1 m ² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 400 m ² de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,2 m ² par chambre supplémentaire.
	Hébergements hôtelier et touristiques	0,5 place par chambre.	
ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de plancher.	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500 m ² de surface de plancher.
EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS		En fonction des besoins	3 emplacements par classe pour les écoles primaires 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées 7 emplacements par tranche de 100 m ² de surface de plancher pour les autres établissements.

Pour les activités économiques et commerciales générant un besoin de plus de 20 places de stationnement, au moins 20% des places de stationnement seront situées à l'arrière du bâtiment ou sur le côté afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public (sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle).



ZONE URBAINE (U)

3. Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – Accès

Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteront une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit. Chaque lot ne peut avoir qu'un seul accès par voie le desservant, sauf cas particulier justifiés par la longueur de la façade ou la sécurité des accès

Les accès doivent être :

- adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;
- au maximum regroupés.

B – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Un règlement de voirie en lotissement est annexé au présent règlement.

Les voies se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour.

C – Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une adduction d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.





ZONE URBAINE (U)

B – Assainissement

• *Eaux usées domestiques*

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le raccordement devra faire l'objet d'une convention avec l'exploitant du réseau et pourra être subordonné à des conditions établies par celui-ci.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

• *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (sauf problème pédologique justifié).

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération d'aménagement comprenant au minimum 1000m² de surfaces imperméabilisées, un dispositif permettant le traitement des eaux pluviales doit être réaliser.

La collecte et/ou la réutilisation pour partie des eaux pluviales doit être intégrée pour toute construction nouvelle dès lors que les espaces libres représentent au moins 25% de la superficie du terrain.

C – Electricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution, d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques et numériques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

D – Energies renouvelables

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres. Le recours aux énergies renouvelables est encouragé ; le solaire thermique en priorité.





Les règles applicables aux zones à urbaniser

Les zones A Urbaniser ne sont pas réglementées par ce document, seules les Orientations d'Aménagement et de Programmation, intégrées dans le dossier PLU, sont opposables sur les zones A Urbaniser.



Les règles applicables aux **zones agricoles**

Les zones agricoles sont des zones équipées ou non qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Les zones agricoles (zones A) recouvrent également des habitations implantées généralement au cœur des espaces agricoles (ou d'anciens espaces exploités) et qui n'ont plus de vocation agricole. Ces constructions présentent généralement un caractère architectural et patrimonial, souvent remarquable.





ZONE AGRICOLE (A)

1. Usages des sols et destinations des constructions

ARTICLE 1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tous les aménagements et constructions non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits,

ARTICLE 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisés dans le **SECTEUR AGRICOLE (A)**:

L'aménagement des cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon les cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées.

Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation.

Les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation sont autorisées sous réserve qu'ils soient situés à proximité de l'habitation ou au bâti agricole.

Le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes et à condition qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité :

- l'habitation ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'exploitation agricole et forestière ;

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, est autorisée dans la limite de 50% au-delà de la superficie de plancher initiale pour les constructions de moins de 100m² de surface initiale et de 30% pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher. La surface est limitée à 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à la date d'approbation du PLUi, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.





ZONE AGRICOLE (A)

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite de 3 annexes déjà construites et nouvelles par unité foncière. Elles devront être situées à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol de 40m² par annexe (hors piscine).

L'installation de panneaux photovoltaïques est possible sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.

Dans le seul secteur Ah ne sont autorisées que :

- les constructions liées à l'activité de l'hippodrome ou à l'école des courses hippiques respectant les normes d'isolation acoustique ;
- les logements de fonction et de gardiennage limités à deux par établissement en respectant les normes d'isolation acoustique ;
- les hébergements des étudiants de l'école des courses hippiques respectant les normes d'isolation acoustique;
- les rénovations et extensions des constructions existantes qui ne sont pas liées à l'activité de l'hippodrome ou à l'école des courses hippiques, limitées à 30% de la surface de plancher à la date de publication du PLUi en respectant les normes d'isolation acoustique.

Dans le seul secteur A_{ENR}, les installations de panneaux photovoltaïques au sol ainsi que la mise en place de dispositifs de production d'énergie sont autorisés à condition que ces installations et ouvrages permettent l'exercice d'une activité de production agricole.

Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles et forestiers, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et à leur accès.

Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.

Dans les secteurs soumis aux risques, se référer à la réglementation du Plan de Prévention de Risques joint en annexe du dossier de PLUi.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie. Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect des textes législatifs et réglementaires.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé



ZONE AGRICOLE (A)

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones concernées par l'aléa feu de forêt:

Afin de permettre un accès par tous temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie, une bande inconstructible d'une largeur de 12 mètres est imposée au niveau de la zone de contact avec les secteurs soumis à l'aléa incendie identifiés au Plan de Zonage (espaces naturels non agricoles tels que forêts, bois, landes, friches, etc.). Celle-ci peut être réduite à 6 mètres en cas de terrain étroit rendant impossible un espace tampon plus large. Dans le cas des opérations modifiant l'implantation d'espaces boisés non protégés, cette bande de 12m devra être préservée entre les constructions et la nouvelle implantation boisée.

A – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou futures :

En bordure des RD 834, 932E, 824 et 934 (rocade), en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-6, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 ou 100 m par rapport à l'axe de la voie selon les indications portées au document graphique.

Ce recul ne s'applique pas:

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

Les constructions, quelles qu'elles soient, seront également implantées:

- Avec un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 1, hors zones agglomérées ;
- Avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 2, hors zones agglomérées ;
- Avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 3, hors zones agglomérées ;
- Avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 4, hors zones agglomérées .

Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.





ZONE AGRICOLE (A)

B – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les constructions agricoles doivent être implantées à 20 m minimum de la limite des zones urbaines ou à urbaniser du PLUi

Une distance supérieure pourra être imposée en fonction des caractéristiques et usages du bâtiment agricole (ICPE,...).

C – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faitage pour les bâtiments agricoles et forestiers. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère ne dépasse pas :

- 10 m pour les bâtiments liés à l'activité agricole sauf contrainte technique liée à la destination du bâtiment ;
- R+1 pour les habitations.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs mentionnées ci-dessus (la hauteur ne peut par contre pas dépasser le corps de bâtiment existant dans ce cas).

D – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ZONE AGRICOLE (A)

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES BATIS

• *Dispositions générales*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas 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 constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront adossées à des constructions existantes ou entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel local en particulier, les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

• *Pour toutes les constructions*

○ *Toitures :*

La pente et la forme des toitures respecteront celles de la construction existante.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante et en conserver l'aspect. Les tuiles de couleur noire sont toutefois interdites.

Pour les annexes, il sera autorisé des toitures d'aspect tuile terre cuite.

○ *Façades :*

Les murs existants doivent être conservés autant que faire se peut. Les parties dégradées des murs seront reconstruites à l'identique ou présenteront un aspect identique aux murs d'origine.

Les créations de murs nouveaux devront prolonger l'aspect des murs existants.

En cas de nouvelles constructions, type annexe, les murs devront être de couleur blanche, beige à ton pierre.

○ *Ouvertures :*

Les ouvertures nouvelles seront autorisées à conditions qu'elle ne dénaturent pas l'ordonnancement originel des percements. La forme et la particularité des ouvertures seront préservées. Les couleurs vives sont proscrites.

Les menuiseries extérieures, portes et volets seront remplacés à l'identique.

○ *Clôtures :*

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état doivent être conservés. Les murs maçonnés seront enduits sur les deux côtés.

Les grilles en clôture ou portail traditionnelles seront conservées.





ZONE AGRICOLE (A)

- ***Pour les constructions à vocation agricole***

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle galvanisée...) sont interdites.

Les parties de constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant. Les bardages seront idéalement en bois brut.

Les toitures mono-pente sont autorisées uniquement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100m² et lorsque le bâtiment est accolé à une construction existante.

Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

- ***Pour les bâtiments susceptibles de changer de destination***

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnement des édifices doivent être conservés, le cas échéant restitués.

Les toitures doivent s'accorder avec l'architecture de chaque édifice par référence à sa destination d'origine.

Les toitures terrasses sont interdites.

Le matériau de couverture des édifices sera conservé ou restitué.

L'aspect général des façades et l'ordonnement des ouvertures est à conserver. Dans le cas où la nécessité fonctionnelle de la nouvelle affectation impose la création d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture d'origine.

Les menuiseries existantes devront être conservées ou remplacées à l'identique.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – Espaces non imperméabilisés

Non règlementé



ZONE AGRICOLE (A)

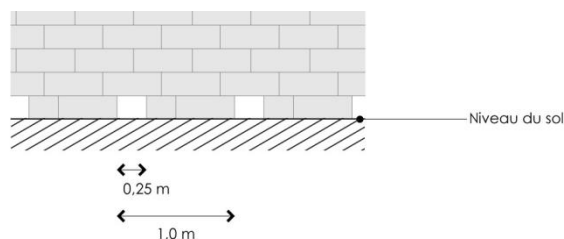
B – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf impossibilité reconnue comme le défrichage. Les éléments de paysages identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques devront être préservés.

C – Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Aussi, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les clôtures seront constituées en matériaux pleins, bâtis ou préfabriqués, ou en clôture ajourée. En cas d'enduit, les enduits se feront sur les deux côtés de la clôture.
- Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres en limites séparatives et 1,5 mètres à l'alignement, mesurée à partir du niveau du fond dominant.
- Dans un souci de biodiversité, les clôtures constituées d'un grillage doublé d'une haie de feuillus sélectionnés dans la liste des essences régionales citées en annexe sont encouragées.
- Pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les déplacements des espèces de la microfaune, les murs pleins ménageront une perméabilité minimale de 25% au niveau du sol (exemple : croquis ci-dessous).



Élévation schématique de la porosité minimale au sol des clôtures bâties

ZONE AGRICOLE (A)

D – Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Les essences régionales devront être recherchées et les espèces invasives proscrites. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. A leur niveau, les défrichements sont interdits ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

E – Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLUi doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du PLUi, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R421-23 h / du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte...) existants. Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

De manière générale, les aires de stationnement extérieures devront répondre aux besoins des usagers sans gêner les circulations ni piétonne ni automobile. Les places de stationnement seront regroupées ou dispersées selon un aménagement paysager qui permettra de limiter les emprises imperméables et l'impact visuel des surfaces dévolues à l'automobile.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

Dans le seul secteur Ah, le stationnement est réglementé comme suit :

- constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher et autant de places de stationnement cycles (abritées et accessibles depuis la voie publique)
- équipement sportif : une place pour 3 spectateurs et autant de places de stationnement cycles (accessibles depuis la voie publique)
- établissement d'enseignement supérieur : 5 places par tranche de 30 m² de surface de plancher de salle destinée à l'enseignement et autant de places de stationnement cycles (abritées et accessibles depuis la voie publique)



ZONE AGRICOLE (A)

3. Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – Accès

Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteront une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Les accès doivent être :

- adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;
- au maximum regroupés.

B – Voirie

Les constructions, à leur achèvement, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours. Les voies en impasse de plus de 60 mètres doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Pour des raisons de sécurité et en application des articles L151-3 et L152-1 du Code de la Voirie Routière, les accès individuels directs aux voies à grande circulation, telle que la rocade (RD834 , RD932E RD933 et RD824), sont interdits.

Hors agglomération, les accès individuels directs aux voies départementales de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie sont interdits, sauf dérogation du Département. Sur les voies de 4^{ème} catégorie, les accès individuels sont autorisés sous réserve de conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

En agglomération, les accès individuels directs aux voies départementales sont autorisés sous réserve de conditions de sécurité à appréhender selon l'intensité du trafic, la position de l'accès, la configuration et la nature de l'accès.

C – Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.



ZONE AGRICOLE (A)

ARTICLE 3.2 : DESSERTA PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une adduction d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, si le bâtiment nécessite des besoins en eaux.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

• *Eaux usées domestiques*

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

• *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement.

Sauf impossibilité due à une emprise au sol trop importante, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (stockage, élimination, etc.).

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage des chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings sera précédé d'un traitement préalable tel que décantation, dégraissage, etc.

Dans le cas de toute nouvelle construction ou imperméabilisation de la parcelle, tout excès de ruissellement engendré devra faire l'objet de mesures compensatoires.

C – Electricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution, d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques et numériques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.





Les règles applicables aux **zones naturelles**

Les zones naturelles correspondent aux espaces naturels de Mont de Marsan Agglomération, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages ou de leur intérêt historique, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N a une vocation naturelle et paysagère. Elle rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental. Elle rassemble également les principaux cours d'eau qui traversent le territoire intercommunal. Certains secteurs présentant des vocations particulières ont été indiqués dans la zone naturelle (zones à vocation touristique notamment).



ZONE NATURELLE (N)

1. Usages des sols et destinations des constructions

ARTICLE 1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tous les aménagements et constructions non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits.

ARTICLE 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisés dans le secteur naturel (N):

L'aménagement des cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres.

Pour les constructions repérées sur le document graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé, après avis de la CDNPS, à la condition qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes et à condition qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité :

- l'habitation ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'exploitation forestière ;

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, est autorisée dans la limite de 50% au-delà de la superficie de plancher initiale pour les constructions de moins de 100m² de surface initiale et de 30% pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher. La surface est limitée à 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à la date d'approbation du PLUi, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite de 3 annexes déjà construites et nouvelles par unité foncière. Elles devront être situées à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol de 40m² par annexe (hors piscine).

Les bâtiments agricoles destinés à l'élevage avicole sont autorisés s'ils sont mobiles et d'une superficie de 100m² maximum. Les aménagements et constructions liés aux activités équestres sont autorisés, tout comme les constructions liées aux activités de maraîchage (serres, tunnels, ...).



ZONE NATURELLE (N)

Sont par ailleurs autorisées dans les secteurs Ntc :

- L'aménagement de terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes, résidences mobiles de loisirs ou camping-cars
- Les équipements sanitaires liés aux besoins des équipements présents.
- Les équipements récréatifs ou sportifs liés au fonctionnement de ces équipements.

Sont par ailleurs autorisés dans les secteurs Nt :

- L'aménagement d'aires de jeux et de sports, ainsi que les activités ou installations de loisirs et sanitaires associés à condition que l'espace reste majoritairement perméable.
- Les constructions à usage touristique

Sont par ailleurs autorisés dans les secteurs Ng :

- Les constructions et installations liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage
- Le stationnement de caravanes

Sont par ailleurs autorisées dans les secteurs Ne :

- Les constructions et installations liées aux équipements sportifs, culturels aux cimetières, aux serres, aux activités équestres...dans le respect des règles qui suivent.
- Le changement de destination des bâtiments existants est interdit dans la zone Ne.

Sont par ailleurs autorisés dans les secteurs Ner (zone équipement énergétique) :

- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation d'énergies renouvelables.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.



ZONE NATURELLE (N)

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• Dans les zones concernées par l'aléa feu de forêt:

Afin de permettre un accès par tous temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie, une bande inconstructible d'une largeur de 12 mètres est imposée au niveau de la zone de contact avec les secteurs soumis à l'aléa incendie identifiés au Plan de Zonage (espaces naturels non agricoles tels que forêts, bois, landes, friches, etc.). Celle-ci peut être réduite à 6 mètres en cas de terrain étroit rendant impossible un espace tampon plus large. Dans le cas des opérations modifiant l'implantation d'espaces boisés non protégés, cette bande de 12m devra être préservée entre les constructions et la nouvelle implantation boisée.

A – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes et futures

En bordure des routes classées à grande circulation, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 ou 100 m par rapport à l'axe de la voie selon les indications portées au document graphique.

Ce recul ne s'applique pas:

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

Les constructions seront également implantées:

- Avec un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 1, hors zones agglomérées ;
- Avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 2, hors zones agglomérées ;
- Avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 3, hors zones agglomérées ;
- Avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 4, hors zones agglomérées .

Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.



ZONE NATURELLE (N)

B – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les constructions agricoles doivent être implantées à 20 m minimum de la limite des zones urbaines ou à urbaniser du PLUi. Une distance supplémentaire peut être imposée en fonction des caractéristiques et des usages (ICPE).

C – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne pourra pas dépasser 10 m, exception faite des contraintes techniques liées à la destination des bâtiments.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) dépassant les hauteurs mentionnées ci-dessus.

D – Emprise au sol des constructions

La surface bâtie au sol ne peut excéder la moitié de la surface de la parcelle, exception faite des contraintes techniques liées à la destination des bâtiments.

Dans les sous-secteurs Ntc, l'emprise bâtie des constructions ne peut excéder le dixième de la surface de la parcelle.

Dans le sous-secteur Nt, l'emprise au sol bâtie des constructions ne peut excéder 70 % de la surface de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres.

Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants et en particulier dans le cas de leur isolation par l'extérieur, l'emprise au sol peut être envisagée en dehors des règles citées aux alinéas précédents.



ZONE NATURELLE (N)

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES BATIS

• *Dispositions générales*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas 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 constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Les constructions seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel **local** en particulier, les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel **local** sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif, ou aux équipements spécifiques (touristiques notamment).

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

• *Pour toutes les constructions*

○ *Toitures :*

La pente et la forme des toitures respecteront celles de la construction existante.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante et en conserver l'aspect. Les tuiles de couleur noire sont toutefois interdites.

○ *Façades :*

Les murs existants doivent être conservés autant que faire se peut. Les parties dégradées des murs seront reconstruites à l'identique ou présenteront un aspect identique aux murs d'origine.

Les créations de murs nouveaux devront prolonger l'aspect des murs existants.

○ *Ouvertures :*

Les ouvertures nouvelles seront autorisées à conditions qu'elle ne dénaturent pas l'ordonnancement originel des percements. La forme et la particularité des ouvertures seront préservées.

Les menuiseries extérieures, portes et volets seront remplacés à l'identique.

○ *Clôtures :*

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état doivent être conservés. Les grilles en clôture ou portail traditionnelles seront conservées.





ZONE NATURELLE (N)

- ***Pour l'extension des constructions à vocation agricole ou forestière:***

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

- ***Pour les bâtiments annexes:***

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

ZONE NATURELLE (N)

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – Espaces non imperméabilisés

Non réglementé

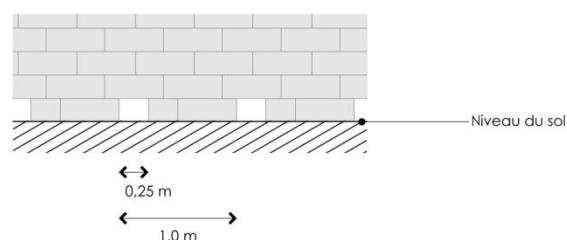
B – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les éléments de paysages identifiés en application de l'article L1151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques devront être préservés.

C – Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Aussi, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les clôtures seront constituées en matériaux pleins, bâtis ou préfabriqués, ou en clôture ajourée.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état doivent être conservés. Les grilles en clôture ou portails traditionnelles seront conservées.
- Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres en limites séparatives et 1,5 mètres à l'alignement, mesurée à partir du niveau du fond dominant.
- Dans un souci de biodiversité, les clôtures constituées d'un grillage doublé d'une haie de feuillus sélectionnés dans la liste des essences régionales citées en annexe sont encouragées.
- Pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les déplacements des espèces de la microfaune, les murs pleins ménageront une perméabilité minimale de 25% au niveau du sol (exemple : croquis ci-dessous).



Élévation schématique de la porosité minimale au sol des clôtures bâties

ZONE NATURELLE (N)

D – Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Les essences régionales devront être recherchées et les espèces invasives proscrites. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

A leur niveau les défrichements sont interdits ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

E – Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLUi doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du PLUi, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R421-23 h / du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte...) existants. Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

De manière générale, les aires de stationnement extérieures devront répondre aux besoins des usagers sans gêner les circulations ni piétonne ni automobile. Les places de stationnement seront regroupées ou dispersées selon un aménagement paysager qui permettra de limiter les emprises imperméables et l'impact visuel des surfaces dévolues à l'automobile.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.



ZONE NATURELLE (N)

3. Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile (voie publique, voie privée, chemin rural et chemin d'exploitation). Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

B – Voirie

Les constructions, à leur achèvement, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours. Les voies en impasse de plus de 60m doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Pour des raisons de sécurité et en application des articles L151-3 et L152-1 du Code de la Voirie Routière, les accès individuels directs aux voies à grande circulation, comme les routes départementales, sont interdits.

Hors agglomération, les accès individuels directs aux voies départementales de 1ère, 2ème et 3ème catégorie sont interdits, sauf dérogation du Département. Sur les voies de 4ème catégorie, les accès individuels sont autorisés sous réserve de conditions de sécurité. Un groupement des accès sera systématiquement recherché.

En agglomération, les accès individuels directs aux voies départementales sont autorisés sous réserve de conditions de sécurité à d'appréhender selon l'intensité du trafic, la position de l'accès, la configuration et la nature de l'accès.

C – Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.





ZONE NATURELLE (N)

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une adduction d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, si le bâtiment nécessite des besoins en eau.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

• **Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

• **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre.

Sauf impossibilité due à une emprise au sol trop importante, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (stockage, élimination, etc.).

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage des chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings sera précédé d'un traitement préalable tel que décantation, dégraissage, etc. .

Dans le cas de toute nouvelle construction ou imperméabilisation de la parcelle, tout excès de ruissellement engendré devra faire l'objet de mesures compensatoires.

C – Electricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution, d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques et numériques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.





Glossaire

Définitions

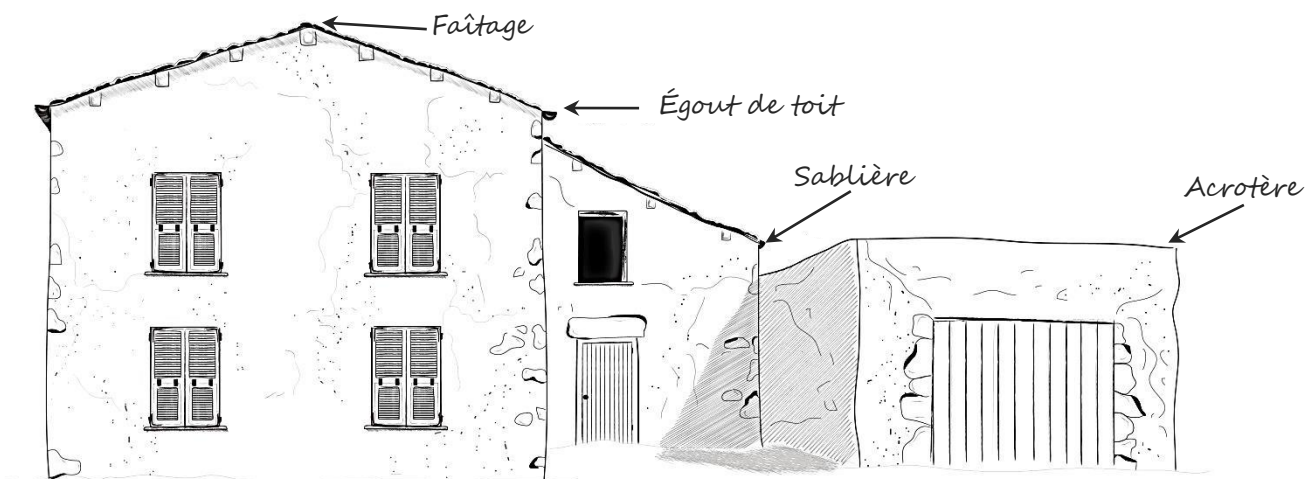
Définitions

Construction en second rang

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant elles peuvent être visibles depuis la rue.

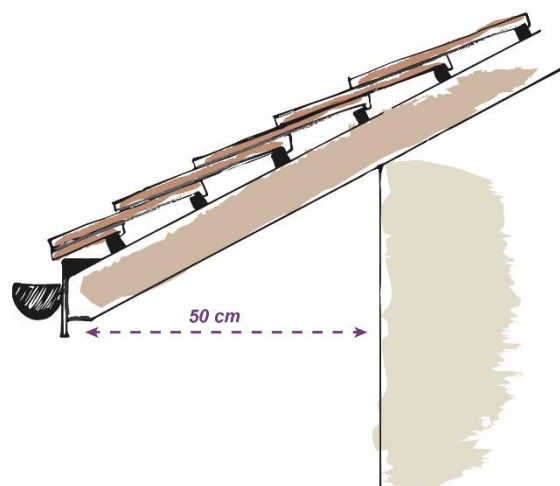
Hauteur

Les hauteurs à l'égout, au sommet de l'acrotère et les hauteurs au faîtage se mesurent en tout point et au droit du bâti du trottoir pour les constructions implantées à l'alignement et pour les autres constructions du sol naturel existant avant la demande d'autorisation de construire ou du nouveau sol autorisé par un permis d'aménagement ou une déclaration préalable.



Avant-toit

L'avant-toit est préconisé et devra avoir un débord mesurant maximum 50cm, horizontalement



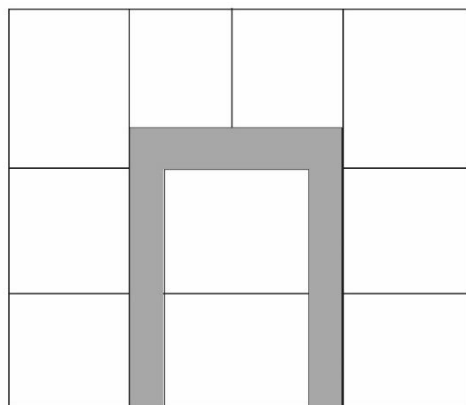
Impasse

Deux cas de desserte peuvent être observés :

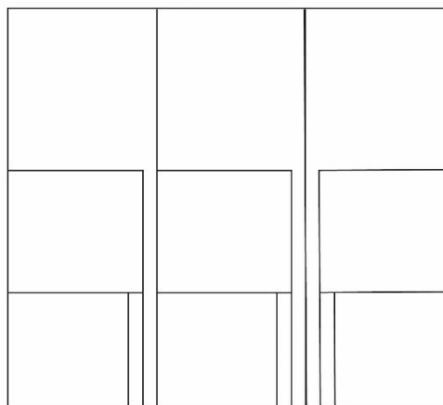
- La parcelle (ex : parcelle en drapeau) peut être desservie par un accès particulier. Ce dernier se situe à la limite du terrain privé et de la voie publique. Il correspond à la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.
- La parcelle peut être desservie par une impasse. Une impasse est une voie ouverte à la circulation disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie (si la réglementation en vigueur le demande). Elle doit être aménagée pour permettre le demi-tour, tous les 60 mètres.

La création de voirie en impasse est déconseillée, l'objectif étant de préférer la continuité du maillage urbain pour faciliter les déplacements et les échanges inter-quartiers. Néanmoins, elle est autorisée, en cas d'impossibilité technique, c'est-à-dire lorsqu'il n'est pas possible de créer une boucle ou une voirie avec une sortie et une entrée. C'est notamment le cas dans les secteurs déjà urbanisés et enclavés. Cette impossibilité sera à démontrer lors de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Les accès devront, cependant, être limités à trois contigus.

Préférer la création d'une voie avec un rayon de braquage de 8m minimum.



Limiter la multiplication des accès directs





Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Pergola

La pergola destinée à rester plus de 3 mois sans être démontée est soumise à déclaration préalable si elle fait moins de 20m² et à permis de construire au-delà. Elle doit donc respecter les règles de recul et de hauteur du PLUi.



LES DESTINATIONS DU REGLEMENT

1. **Habitation**

- Logement
- Hébergement

2. **Commerce et activités de service**

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

3. **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués
- Établissements d'enseignement
- Établissements de santé ou d'action sociale
- Salles d'art ou de spectacle
- Equipements sportifs
- Autre équipement recevant du public

4. **Exploitation agricole et forestière**

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

5. **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition





Annexe

RÈGLEMENT DE VOIRIE EN LOTISSEMENT

Annexe au règlement du PLUI de Mont de Marsan Agglomération

25/11/19

Règlement de voirie en lotissement

1/7



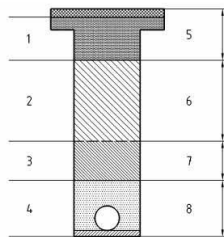
Voirie

Structure

la structure de chaussée sera réalisée de manière suivante :

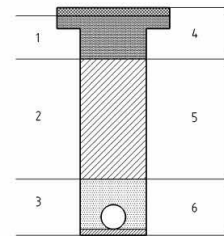
- Couche de forme (réalisée dès le départ, contribue au nivellement et permet l'accès au chantier)
- Géotextile
- Couche de fondation réalisée en GNT 0/31,5 sur 40 cm minimum
- Couche de liaison (émulsion)
- Couche de roulement

Les objectifs de densification q3 et q4 sont définis à l'article 6.2.3 de la norme NF P 98-331. Les niveaux q1 et q2 sont définis dans la norme NF P 98-115. Le matériel de compactage de tranchées ne peut pas atteindre le niveau q1. Le matériel de compactage est adapté à la nature des matériaux utilisés pour le remblai, aux qualités de compactage exigées et aux contraintes d'environnement. Les objectifs de densification à atteindre sont résumés dans les figures 2, 3, 4 et 5 ci-dessous suivant le cas d'application.



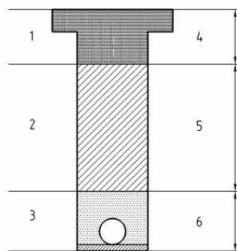
- Légende
- | | | | |
|---|--------------------------|---|---|
| 1 | q2 | 5 | Rétablissement de la chaussée à l'identique |
| 2 | q3 | 6 | Partie supérieure de remblai (PSR) |
| 3 | q4 | 7 | Partie inférieure de remblai (PIR) |
| 4 | q4 ou q5 (voir en 6.2.3) | 8 | Zone d'enrobage |

Figure 2 - Sous chaussée (et trottoir ou accotement supportant des charges lourdes)



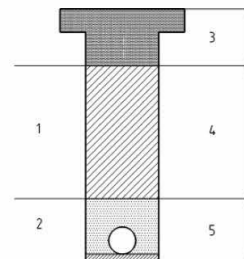
- Légende
- | | | | |
|---|--------------------------|---|--|
| 1 | q3 | 4 | Rétablissement du trottoir à l'identique |
| 2 | q4 | 5 | Épaisseur variable en fonction de la profondeur de tranchée (jamais inférieure à 0,15 m) |
| 3 | q4 ou q5 (voir au 6.2.3) | 6 | Zone d'enrobage |

Figure 3 - Sous trottoir revêtu (ne supportant pas de charges lourdes)



- Légende
- | | | | |
|---|--------------------------|---|---|
| 1 | q3 | 4 | Rétablissement de la chaussée contiguë, avec un minimum de 0,30 m |
| 2 | q4 | 5 | Remblai |
| 3 | q4 ou q5 (voir en 6.2.3) | 6 | Zone d'enrobage |

Figure 4 - Sous accotement (ne supportant pas de charges lourdes)



- Légende
- | | | | |
|---|----|---|-----------------|
| 1 | q4 | 3 | Terre végétale |
| 2 | q5 | 4 | Remblai |
| | | 5 | Zone d'enrobage |

Figure 5 - Sous espaces verts

Chaussée

La chaussée sera réalisée en béton bitumineux 0/6 ou 0/10 de 6 cm d'épaisseur minimum, calée de chaque côté par des bordures. L'utilisation d'enrobé drainant sera proscrite.

La largeur de la chaussée sera de 3m pour une voirie en sens unique, et de 5,00 m à 5,50 m pour une voirie à double sens.

Trottoirs piétonniers

Les trottoirs seront réalisés en enrobé, en grave enrichie, en béton balayé, ou en béton désactivé, ou micro-désactivé (couleur à définir selon la commune) ou autre possibilité à valider en amont par l'agglomération

Un cheminement piétonnier continu d'une largeur minimale de 1,40m minimum sera prévu sur l'ensemble du lotissement.

Le trottoir sera calé d'un côté par la bordure côté chaussée, et de l'autre soit par un premier rang de parpaing soit par des bordures de type CR1 mises en place par le lotisseur.

Trottoir d'infiltration (sans cheminement)

Les accotements non revêtus seront tolérés pour la création de noues d'infiltrations.

Ils devront être réalisés de manière à ne pas laisser de possibilité à du stationnement.

Bordures

Les bordures devront être réalisées avec les profils ci-dessous :

- Pour un profil arasé, bordure CR1
- Pour un profil bas, bordure T2 basse.
- Pour un profil haut, bordure T2 haute.

Les profils hauts seront à privilégier et les bordures pourront être coulées en place. Toute autre proposition devra être étudiée et validée par les services technique de Mont de Marsan Agglomération.

Accès

Les accès seront réalisés en béton bitumineux 0/6 ou 0/10 de 6 cm d'épaisseur minimum, calé de chaque côté par des bordures de type CR1, qui ne présenteront pas de saillie sur le trottoir afin de maintenir la continuité du cheminement piétonnier.

Rappel : l'entretien de l'accès est à la charge du propriétaire du lot.

Accès au lotissement

Une demande de Permission de voirie sera faite par le lotisseur ou son représentant, pour la création de l'accès au lotissement.

Un Stop (SV + SH) sera installé en sortie, ainsi que tout aménagement nécessaire à la sécurité de l'entrée ou la sortie sur la voie d'accès existante tels que Tourne à gauche, élargissement de voie d'accès existante, plateau ralentisseur, giratoire ou carrefour à feu le cas échéant.

Stationnement



le parking du midi pour 2 véhicules (5m x 5m) est imposé à la charge du lotisseur pour un rendu d'ensemble cohérent, revêtement en enrobé, calé par un premier rang de parpaing (ou seuil béton au niveau du portail).

Il sera jumelé autant que possible et des bordures séparatives arasées (de type CR1) seront mises en place en limite de propriété et à l'alignement.

Le nombre de stationnement visiteur sera d'au minimum 50% du nombre de lots. Ces places seront réparties de manière homogène sur l'ensemble du lotissement.

Pour les places visiteur, la mise en place du stationnement infiltrant sera possible mais devra être validée au préalable par l'Agglomération.

Circulation

La circulation se fera sauf avis contraire en Zone 30 donc suppression de toute SH inutile (PP – Axe de Chaussée).

Le principe de la priorité à droite sera imposé, sauf cas particulier.

Extension du lotissement

Chaque lotissement devra anticiper les éventuelles liaisons futures

Placette de retournement

La réalisation de la placette devra être conforme au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en annexe

Réseaux

Géolocalisation des réseaux

Lors de la rétrocession des espaces publics, il conviendra de fournir les plans de récolement

Compteurs

Les compteurs Gaz, Électricité, Télécommunication / THD, et Eau potable seront regroupés en

limite de domaine public et pris dans un massif bétonné, qui sera enduit sur tous les lots afin d'homogénéiser l'ensemble du lotissement. Les boîtes aux lettres seront également intégrées dans ces massifs. *(exemple ci-après)*

Les regards d'eaux usées seront mis à niveau à l'extérieur du lot sur le trottoir hors accès.

Tous les coffrets, compteurs, ou regards devront être aux normes des concessionnaires ou exploitants.



Eaux pluviales

Toutes les eaux pluviales de voiries seront infiltrées.

En fonction des résultats de l'étude d'infiltration, les eaux seront gérées par des noues ou via un système de bassin enterré visitable, ou toute autre solution technique validée par l'Agglomération.

Un hydrocurage et un passage caméra seront impérativement réalisés avant la rétrocession des ouvrages.

Éclairage Public

Les lampadaires d'éclairage public devront répondre au cahier des charges du gestionnaire (SYDEC ou Commune).

Les candélabres à LED et à détection seront privilégiés.

Environnement

Clôtures

Les clôtures devront être homogènes sur l'ensemble du lotissement, et en conformité avec les préconisations de la zone concernée du PLUI.

Uniformité des couleurs et hauteurs des matériaux.

Le premier rang de parpaing (ou bordure) sera monté par le lotisseur afin de pouvoir caler les revêtements des trottoirs.

Ordures Ménagères

Les ordures ménagères seront stockées soit dans des containers enterrés ou semi-enterrés ou selon les préconisations émises par le SICTOM.

Il conviendra de prévoir un stationnement usager.

Espaces libres et plantations

Afin de proposer des espaces communs que les habitants pourront s'approprier pour divers usages, ceux-ci devront présenter une qualité paysagère.

Dans ce cadre, à partir de la réalisation de 6 lots ou logements, les espaces verts de pleine terre devront représenter au moins 10% de la surface du lotissement en continuité dans une même zone afin de former un ensemble unique et cohérent.

L'aménagement des Espaces Verts sera réalisé conformément au Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Les arbres et arbustes d'essences locales seront privilégiés

Toute dérogation au présent règlement devra avoir au préalable été étudiée et validée par Mont de Marsan Agglomération.

Ce règlement ne dispense pas de la tenue d'une réunion préalable avec les divers concessionnaires de réseaux.

ANNEXES

Rappel de la Procédure d'incorporation

PROCÉDURE D'INCORPORATION DE LA VOIRIE NOUVELLE DANS LA GESTION COMMUNAUTAIRE

Il n'existe pas de statut de voirie communautaire, mais uniquement de la voirie communale mise à disposition de Mont de Marsan Agglomération. Le classement des voies nouvelles dans le domaine public communal a donc des conséquences sur le fonctionnement de Mont de Marsan Agglomération.

Le Pôle Technique de Mont de Marsan Agglomération doit être associé à la réalisation de tout nouveau projet d'aménagement, qu'il soit public ou privé. Mont de Marsan Agglomération donne un avis sur le dossier d'urbanisme, participe aux réunions préalables et d'avancement des travaux, à la réception des travaux et établit un procès-verbal d'acceptation des ouvrages

l'incorporation de la voirie fera l'objet d'un PV de mise à disposition, qui fera suite à la délibération du conseil municipal de classement dans le domaine public communal, ainsi que de la dénomination de la voie.

Mont de Marsan Agglomération ne prendra en gestion que la voirie ayant satisfait à la présente procédure.

Classement de la voirie dans le domaine public communal :

Cas n°1

Le classement ou déclassement de voies entraînant un transfert de domanialité entre collectivités ne nécessite pas d'enquête publique. Il suffit que la commune prenne une délibération et l'agglomération prenne un PV de mise à disposition de la voie, en application du deuxième alinéa de l'article L 141-3 du Code de la voirie routière.

Sur le même principe, une commune peut classer un chemin rural dans son domaine public communal.

Cas n°2

en l'absence de statut de voirie communautaire, seule la commune, propriétaire de la voirie, peut classer ou déclasser des biens dans son domaine public.

En outre, une voirie ne peut être incorporée dans le domaine public si la collectivité n'en est pas propriétaire.

Procédure d'incorporation dans la gestion communautaire :

- Avis en amont du dossier du permis d'aménager, autres.
- Consultation de Mont de Marsan Agglomération sur le Permis d'Aménager.
- Suivi et participation à la réalisation des travaux de VRD (possibilité d'effectuer des essais)
- Réception des ouvrages avec la commune, les gestionnaires de réseaux, et l'association syndicale ou le lotisseur.
- Acquisition, copie de l'acte administratif ou notarié, justifiant que la commune est devenue propriétaire
- Délibération du Conseil Municipal pour classement de la voie dans le domaine public communal.
- Délibération du Conseil Municipal pour dénomination de la voie
- PV de mise à disposition établi par Mont de Marsan Agglomération.
- Gestion de la voie par Mont de Marsan Agglomération.