

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONT DE MARSAN

III. REGLEMENT

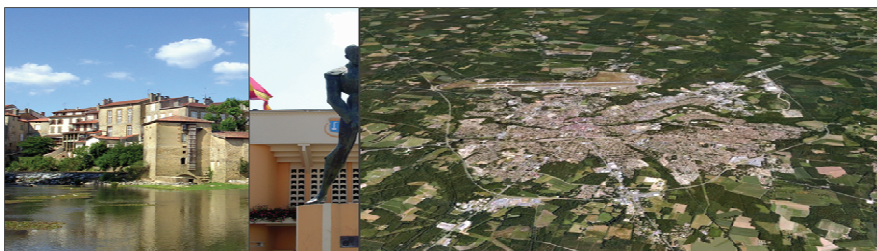
MODIFICATION n°1- Juin 2013

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 25/09/2013

Approuvé le 07/02/2012

Mis à jour n° 1 le 16/08/2013

Mis à jour n° 2 le 30/09/2013



Titre I. Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONT DE MARSAN. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

2.1 CODE DE L'URBANISME

Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-1 et suivants, à l'exception des articles R 111-3, R 111-5 à 14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2. 2°) par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- a. Les servitudes d'utilité publique mentionnées aux annexes du plan.
- b. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant : les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, le droit de préemption urbain et les zones de préemption départementales.
- c. La loi dite « paysages » : loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- d. L'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à travers l'article L111-1-4 un outil visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies routières les plus importantes. Il définit un principe de préservation, en dehors des secteurs urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies de :
 - 100 m pour les autoroutes et routes express,
 - 75 m pour les autres voies classées à grande circulation (RD 634 et RD 932 E)
- e. Selon l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsque la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Les dispositions de cet article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement. Les lotissements de moins de dix ans et ceux ayant conservé leur règle propre sont portés dans le dossier des annexes dans la « Liste des lotissements ».
- f. les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement (ENL) du 30 juin 2006, la loi GRENELLE 1 du 3 août 2009, la loi portant "engagement national pour l'environnement" dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010
- g. Les articles L111-7, L111-8, L111-9, L111-10, L123-6, L312-2 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.2 AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS

- a. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, sont récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- b. Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code de l'Environnement, Code du Patrimoine, Code Forestier, Code Rural, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code de la Santé Publique, etc. ainsi que le Règlement Sanitaire Départemental.
- c. La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la loi paysage du 8 janvier 1993, la loi du 4 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.
- d. La réglementation et la législation propres aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- e. Les dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, reprises en annexe du plan.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RESERVES

3.1 LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN :

Zones urbaines

Ce sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent immédiatement d'admettre des constructions (U A, U B, U C et U D).

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Les zones d'activités spécialisées sont comprises dans les zones urbaines (U E et U F).

La zone U G concerne la base aérienne militaire qui relève d'un régime d'autorisation d'urbanisme spécifique.

La zone UH au nord du territoire, est liée à l'hippodrome et à l'école des courses hippiques.

Zones à urbaniser

Ce sont des zones réservées à une urbanisation future à vocation d'habitat, de commerces et de services pouvant être urbanisées à court, moyen et long termes.

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

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

Ce sont :

- la zone AU 1, zone de Pémégnan réservée à une urbanisation future à vocation de mixité entre habitations collectives et individuelles, commerce, artisanat, industrie, bureaux et pouvant également accueillir de l'hébergement hôtelier ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant être urbanisée à moyen et long termes ;
- la zone AU 2, zone de la Gare réservée à une urbanisation future à vocation de mixité entre habitations collectives et individuelles, bureaux, commerce, artisanat de proximité, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant être urbanisée à court et moyen termes ;
- la zone AU 3, zone réservée à une urbanisation future à vocation d'habitation pouvant être urbanisée à court et moyen termes ;
- la zone AU 4, zone réservée à une urbanisation future à vocation d'habitation pouvant être urbanisée à court et moyen termes ;
- la zone AU5, zone destinée à la requalification urbaine sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat mixte (logements collectifs et individuels), pouvant accueillir des activités de commerce et d'artisanat de petites surfaces, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zones agricoles

Ce sont 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

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

3.2 LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE, À L'INTÉRIEUR DE CES DIFFÉRENTES ZONES, CONFORMÉMENT À LA LÉGENDE

- Les espaces boisés classés à conserver : leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les emplacements réservés aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.
- Les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logement ainsi défini : toute opération de création de logement doit y comprendre une part minimale de logement locatif social (25% sur la zone AU3, 30% sur les autres zones).
- Un périmètre de grande mobilité, autour de la gare (rayon de 500 m) et autour des lignes de nervure du Plan Global de Déplacements de la Communauté d'Agglomération du Marsan (200 m de part et d'autre de l'axe des voies desservies) dans lesquels la densité nette minimale devra être de 30 logements par hectare dans les zones permettant la construction de logement (art. L123-1-5 13°bis). Le nombre de places de stationnement automobile pour les constructions destinées à d'autres usages que l'habitation y est également limité.
- Les périmètres de protection du patrimoine naturel ou écologique au titre de l'article 123-1-5 7° et 9°.

Espaces boisés classés

Ce sont les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Emplacements réservés

Le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé, pour la création de voies ou d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés au plan de zonage font l'objet d'une liste annexée au présent document qui précise, pour chacun d'eux, sa superficie et le bénéficiaire de la réservation.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

- a. Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des «adaptations mineures» dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Les adaptations mineures doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles (une forte pente du terrain ou le caractère des constructions avoisinantes). L'appréciation est faite au cas d'espèce.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

- b. Bâtiments existants de toute nature

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 les travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 NUISANCES

L'arrêté préfectoral du 24 mai 2005 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres définit les voies concernées sur le territoire de Mont-de-Marsan.

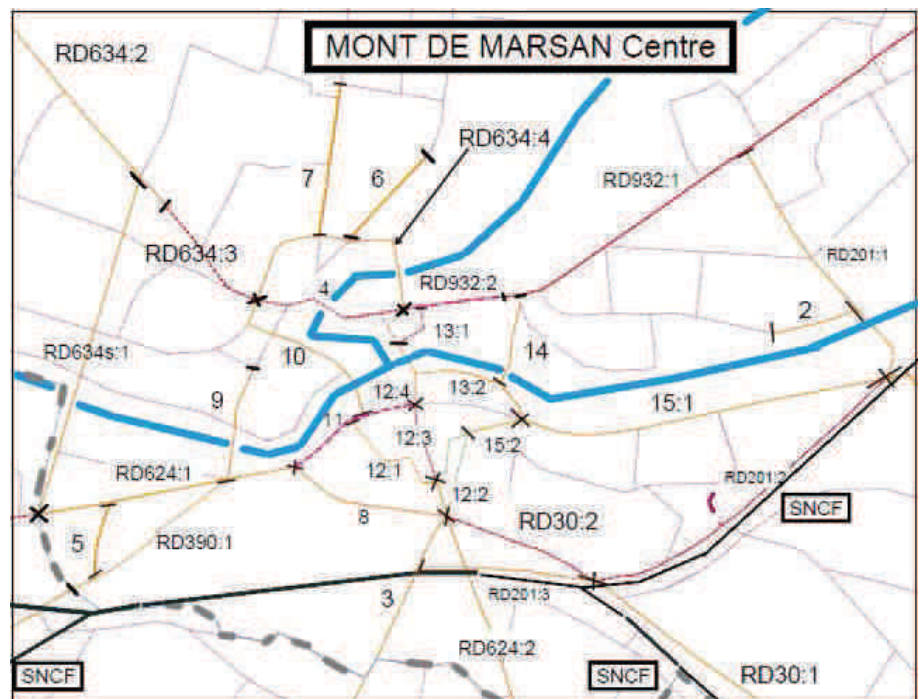
A proximité de ces voies, des prescriptions constructives particulières s'appliquent, pour protéger les riverains du bruit. Ces prescriptions découlent de l'arrêté interministériel NOR : ENVP9650195A du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les constructions nouvelles à destination d'usage d'habitat doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par les arrêtés précités.

Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
2	250 m
3	100 m
4	30 m

CATEGORIE DE L'INFRASTRUCTURE

	Catégorie 1
	Catégorie 2
	Catégorie 3
	Catégorie 4
	Catégorie 5
	Non classé
	Autres
	Infrastructures en tissu ouvert
	Infrastructures en U



Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

Article L. 147-1 : " Au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par le présent chapitre, dont les dispositions complètent les règles générales instituées en application de l'article L. 111.1.

Les Schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales doivent être compatibles avec ces dispositions.

Les dispositions du présent chapitre sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées."

Le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Mont de Marsan, approuvé par arrêté préfectoral du 9 avril 2001 est annexé au présent dossier de PLU. Il définit 4 zones de bruit (3 zones pour les PEB établis antérieurement au 1er novembre 2002). A Mont-de-Marsan, le PEB définit une zone A, B et C.

La réalisation de constructions, les opérations de rénovation des quartiers ainsi que les travaux sur bâtiments existants sont soumis aux dispositions réglementaires énoncées par le PEB (voir dans les annexes du PLU) qui sont les suivantes :

Tableau conforme à l'article L 147-5 du code de l'Urbanisme.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Équipements de superstructures nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial ou agricole	si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Équipements publics	s'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Maisons d'habitations individuelles non groupées		si le secteur d'accueil déjà urbanisé est desservi par des équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil		
Immeubles collectifs, habitats groupés (lotissements...), parcs résidentiels de loisirs				
OPERATION DE REHABILITATION ET DE REAMENAGEMENT URBAIN (pour permettre le renouvellement urbain des quartiers)	Sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores			
AMELIORATION, REHABILITATION ET EXTENSION MESUREE OU RECONSTRUCTIONS EXISTANTES	Sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			

Légende :  Autorisées sous réserve d'isolation acoustique  Autorisées sous conditions  Interdites

ARTICLE 6 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le Conseil Municipal a décidé d'instituer le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones U et le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones AU du PLU.

ARTICLE 7 MISE EN CONCORDANCE DE LOTISSEMENTS

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme. Les lotissements sont définis à l'article 11 du titre I.

Les règlements d'urbanisme contenus dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer dans un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les conditions prévues à l'Article L 442-9.

Lorsqu'une majorité qualifiée le demande, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents concernant le lotissement, dès lors que cette modification est compatible avec les dispositions du Plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues à l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme intervient postérieurement au permis d'aménager, un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal modifier tout ou partie des documents du lotissement pour les mettre en concordance avec le PLU en tenant lieu.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

De plus, les dispositions du PLU peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le PLU est approuvé. Deux cas alors se présentent :

- Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le PLU est approuvé.
- Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU, qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU, la procédure de mise en concordance étant prévue à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements de moins de dix ans à l'approbation du PLU et ceux dont les règles d'urbanisme sont maintenues est annexée au présent dossier.

ARTICLE 8 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Il sera fait application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 9 EXCEPTIONS AUX REGLES EDICTEES PAR LE PRESENT REGLEMENT

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

Les règles du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires à l'exploitation d'un service public.

ARTICLE 10 GLOSSAIRE

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S) - ARTICLE R.123.10 DU CODE DE L'URBANISME

Le C.O.S., qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nets (Surface Hors Œuvre Nette, S.H.O.N.) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (R 123.10).

DIVISIONS FONCIERES - LOTISSEMENTS

Une unité foncière peut être divisée. Toutefois, à l'intérieur des zones déterminées conformément à l'article L.111-5-2 du Code de l'Urbanisme, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, est soumise à déclaration préalable.

En application de l'article L 442-1, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement. Les autres cas de lotissements seront eux soumis à déclaration préalable.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Les saillies telles que balcons, marquises et débords de toiture sont exclues de cette projection.

Tous les bâtiments, y compris les annexes sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les éléments d'infrastructure ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres sont exclus du calcul.

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de l'îlot de propriété.

ESPACES LIBRES

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie et espaces libres. Ceux-ci peuvent se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, piscines non-couvertes creusées dans le sol, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi piétonnes, aires de stationnement et de circulation automobiles à l'air libre, aires de dépôts de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités).

HABITATIONS ET LOGEMENTS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements en introduisant la notion de partie commune (hall d'entrée).

Constitue un groupe d'habitations, l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R. 111-31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

RESIDENCES DE TOURISME ET ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

La destination d'hébergement hôtelier peut être difficile à appréhender compte tenu de l'apparition des résidences de tourisme, qui sont des catégories distinctes de l'hôtel de tourisme au sens du code du tourisme, et d'autres produits aux dénominations variables créés dans un but fiscal. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).

Une résidence de tourisme relèvera de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum de services communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil). Pour être considérés comme hébergement hôtelier, ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant 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, cheminée et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération pour chaque construction est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du niveau moyen du terrain naturel.

LIMITES DE PROPRIÉTÉ

On appelle :

- Alignement :
la limite qui sépare la propriété privée du domaine public est normalement fournie par le plan d'alignement.
- Limites séparatives :
 - latérales : les parties rectilignes des limites qui séparent les propriétés privées et qui touchent à l'alignement. Elles se confondent fréquemment avec les limites mitoyennes représentées souvent en milieu urbain par le mur commun des deux maisons contigües.
 - arrières ou de fonds de propriété : toutes les autres limites qui ne répondent pas aux définitions ci-dessus et qui sont celles opposées à l'alignement.

MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les démolitions,
- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations et travaux divers,
- les travaux soumis à déclaration,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les plantations, coupes, abattages et défrichements,

Les usines, dépôts, ateliers, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou nuisances pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments,

sont soumis aux dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que le permis de construire.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisée dans une zone où la création d'une telle

installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des nuisances.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble est une opération de construction ou réhabilitation faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire sur un terrain d'assiette d'un seul tenant qui remplit au moins deux des critères suivants :

- 1000 m² de SHON construite ou réhabilitée au minimum,
- création ou réhabilitation de 5 logements minimum,
- création ou réhabilitation de 2 bâtiments distincts.

PLEINE TERRE

Une surface est considérée comme une surface de pleine terre lorsqu'en tout point de celle-ci la percolation naturelle des eaux pluviales est possible.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, télécommunications, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Dans les zones qui prévoient cette disposition, les espaces verts qui ne peuvent être réalisés en pleine terre sont compensés par la réalisation de toitures végétalisées. Celles-ci peuvent être :

- des toitures végétalisées extensives : l'épaisseur de substrat est inférieure à 80cm - 1m² de toiture végétalisée extensive équivaut à 0,2m² d'espace vert de pleine terre ;
- des toitures végétalisées intensives : l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80cm - 1m² de toiture végétalisée intensive équivaut à 0,8m² d'espace vert de pleine terre.

La superficie totale d'espaces verts "équivalent pleine terre" d'une propriété s'obtient en additionnant les superficies pondérées de chacun des types d'espace vert.

SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou une mission de service public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé ou de culte. Au regard des autorisations de construire, il existe 6 classes d'équipement d'intérêt collectif :

1. Transport
2. Enseignement et recherche
3. Action sociale
4. Ouvrage spécial
5. Santé
6. Culture et loisir

Exemples de construction d'intérêt collectif : éolienne non-destinée à de l'autoconsommation, bâtiment public, ouvrage d'art (pont)

TERRAIN - ILOT DE PROPRIETE - ILOT

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables, doivent mentionner les terrains

intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière, toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques et des limites séparatives.

On entend par îlot un terrain entouré par des rues sur toutes ses faces.

Dans le cadre d'un lotissement de moins de 10 ans, chaque lot défini dans le plan de découpage constitue une unité foncière, même dans le cas où une personne s'est rendue acquéreur de plusieurs lots.

Dans ce cas précis, les limites entre lots sont considérées comme des limites séparatives au sens des articles 7 du présent règlement, sauf procédure de lotissement selon les dispositions de l'Article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

MATÉRIAUX VERRIER NON-RÉFLÉCHISSANTS

Verre opacifié ou sérigraphié sur plus de 25% de sa surface. Voir exemple ci-dessous.



Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU 1

La zone AU 1, qui couvre le secteur de Pémégnan, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation de mixité entre habitat (logements collectifs et individuels : lotissements, zone d'aménagement concertée ou groupes d'habitations, par exemple), commerce, artisanat, industrie, bureaux. Elle peut également accueillir de l'hébergement hôtelier ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone AU 1 accueillera la zone d'activité Technopolitaine projetée par l'agglomération.

Elle correspond à un secteur destiné à recevoir une extension urbaine et qui peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires et prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone AU1 est partiellement couverte par une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L123-2-a) du Code de l'Urbanisme, reportée au plan de zonage.

La zone AU 1 comprend des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au plan de zonage par une hachure.

Cette zone est partiellement soumise au Plan de Prévention des Risques Technologiques associé à l'établissement SPD dont le règlement est repris en annexe.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions ou installations qui, par leur nature, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 k du Code de l'Urbanisme qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- les carrières, les décharges et les dépôts de véhicules.

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dans le périmètre de constructibilité limitée identifié au plan de zonage, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 40 m² de surface de plancher sont interdites pour une durée au plus de cinq ans à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

ARTICLE AU 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol sont admises dès lors que les conditions suivantes sont cumulées :

- les conditions de desserte et d'équipement (voie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers, etc.) doivent être suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- l'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être compatible avec les dispositions des « orientations d'aménagement et de programmation » prévues.

En toute hypothèse, toute construction doit, compte tenu de sa localisation, de sa nature et de sa composition, ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur au regard notamment des objectifs d'urbanisme définis par l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

En outre, tout projet doit :

- structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel en tenant compte d'une part de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit et d'autre part du maillage préexistant ;
- être conçu en tenant compte de la morphologie des espaces urbains et paysagers environnants.

Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination à l'exception des destinations admises.

Dans les secteurs de continuité écologique, identifiés au plan de zonage comme des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour motif écologique au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, toute destruction de la végétation impose compensation en surface et en nombre de sujets de telle sorte que la continuité soit maintenue.

La densité nette en logements des parcelles à usage d'habitation sera supérieure ou égale à 40 logements par hectare.

Afin de garantir la mixité sociale du territoire, en dehors des réserves d'urbanisme au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, toute opération créant plus de vingt logements doit prévoir d'affecter au logement locatif social ou à l'accession sociale au moins 25% de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitat.

La zone correspond à une réserve d'urbanisme au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, toute opération créant des logements doit prévoir d'affecter au logement locatif social 30 % de la surface de plancher destinée à l'habitat au minimum.

La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition que ces installations, tant par leur activité ou fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes à proximité et ne créent ni n'aggravent des risques ou nuisances pour le voisinage.

Aléas incendies de forêt

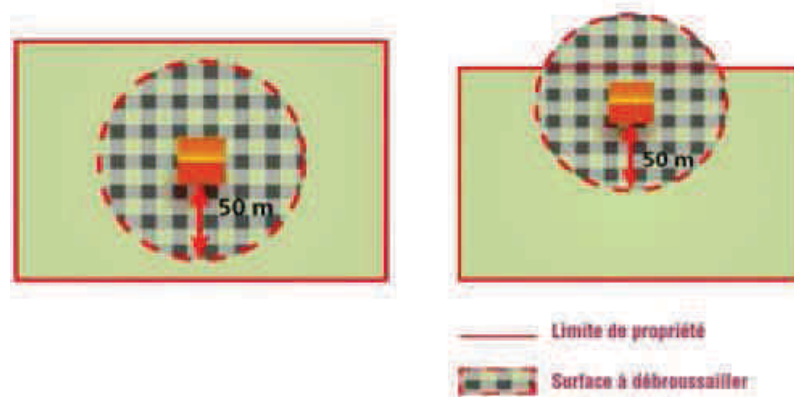
Afin de permettre un accès par tous temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie, une bande inconstructible d'une largeur de 12 mètres est imposée au niveau de la zone de contact avec les secteurs soumis à l'aléa incendie identifiés au Plan de Zonage (espaces naturels non agricoles tels 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.

Par ailleurs, toutes les constructions situées à moins de 200 mètres de bois ou de forêts doivent faire l'objet d'un débroussaillage conformément aux prescriptions suivantes :

- Débroussaillage dans un rayon de 50 m autour des constructions, sans tenir compte des limites de propriété.
- Débroussaillage jusqu'à une profondeur maximale de 10 m de part et d'autre des chemins d'accès à ces constructions. A noter, la profondeur est ramenée à 6 m si la pente du terrain est inférieure à 50 %.
- Débroussaillage de la totalité du terrain en zone urbaine.



Risques de gonflement-retrait des sols argileux

Dans les secteurs d'aléa faible situés en zone constructible, les constructions sont autorisées sous conditions : compte-tenu des risques, les sous-sols partiels sont déconseillés (voir annexe sur le retrait et gonflement des sols argileux dans les Landes)

Risques technologiques

Les secteurs soumis aux risques technologiques de l'établissement SEVESO (stockage de liquides inflammables), situé au 827, rue de la Ferme de Carboué (société SPD), doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Technologiques en vigueur dont le règlement est annexé.

Les secteurs à proximité immédiate de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, liée aux entrepôts couverts et installation de compression, située au 430 rue Monge (société Scalandes), doivent tenir compte des contraintes liées à la zone de flux thermiques (annexes) et respecter les dispositions suivantes :

Zone à effet létaux (SEL = 5 KW/m²) :

Toute nouvelle construction est interdite dans les zones exposées à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations industrielles existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;

Zone à effet irréversibles (SEI = 3 KW/m²) :

Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible. L'autorisation de nouvelles constructions peut être également possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles (ex : garages, piscine, etc...). De plus, peuvent être autorisées les extensions liées à l'activité à l'origine du risque ou toutes nouvelles installations ICPE autorisées et compatibles.

Nuisances

A proximité des voies définies par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2005 portant sur le 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.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1.3 ACCÈS ET VOIRIE

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).

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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 auront une longueur inférieure à 100 mètres.

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 et RD 932E), 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 d'appréhender selon l'intensité du trafic, la position de l'accès, la configuration et la nature de l'accès.

Chaque fond ne peut disposer que d'un seul accès par voie le desservant, sauf cas particuliers justifiés par la longueur de la façade ou la sécurité des accès.

Le nombre d'accès pour la desserte d'un ensemble de stationnements à ciel ouvert ou couverts est limité à 1, sauf cas d'impératifs techniques justifiés.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé. Il ne doit pas nuire à la sécurité et à la commodité de la circulation et permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Dans le souci de favoriser les liaisons inter-quartiers, l'accès à une zone d'habitation ne devra pas être limité à une seule entrée. Afin de favoriser les modes doux, les parties du bouclage qui ne seront pas directement nécessaires à la desserte automobile des logements auront une emprise limitée au strict nécessaire (3m) dans laquelle seules les bandes de roulement seront matérialisées et aménagées de manière à permettre la circulation des poids lourds. Ainsi, les aires de retournement des poids lourds pourront être évitées, tout en dissuadant la circulation rapide des véhicules légers.

Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles devront alors être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules, notamment ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Cette disposition s'applique aux prolongements des impasses existantes.

ARTICLE AU 1.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux :

- d'alimentation en eau potable ;
- d'assainissement ;
- de distribution d'énergie électrique, de froid ou de chaleur quand ceux-ci sont disponibles.

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public quand celui-ci est existant (cf. annexes sanitaires : "définition des zones d'assainissement").

L'évacuation des eaux usées à caractère non domestique au réseau public d'assainissement est soumise à convention préalable sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, agréées par les services compétents, gestionnaires du réseau, et conforme à la législation en vigueur.

Les eaux usées seront séparées des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau est inexistant et où un assainissement individuel est nécessaire, les eaux usées seront dirigées vers un dispositif de traitement conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risque de contamination ou de pollution. Toute construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dans le cas d'ensembles immobiliers nécessitant la mise en place d'un réseau pluvial, des exutoires sous forme de puisards devront être prévus, sauf impossibilité justifiée.

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.

Électricité – Communications – Éclairage public

La création, l'extension, le renforcement ainsi que les nouveaux raccordements de réseaux d'électricité ou de télécommunication seront obligatoirement enterrés et intègreront l'adduction des réseaux cuivres et optiques.

Énergies renouvelables

Conformément à la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie, 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.

Collecte des déchets

Les immeubles doivent être équipés d'espaces de stockage des déchets. Ceux-ci doivent de préférence être accessibles depuis la voie publique.

Toutefois, les immeubles situés dans un rayon de 70 mètres d'un collecteur de déchets enfoui sont exemptés de tels espaces.

Le compostage des déchets organiques à la parcelle est encouragé.

ARTICLE AU 1.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AU 1.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

Les constructions sont implantées:

- Avec un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe des voies à grande circulation telle que la rocade (RD834 et RD932E), hors agglomération, conformément à l'Amendement Dupont. Ce recul ne s'applique pas :
 - o aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - o aux réseaux d'intérêt public ;
 - o au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Avec un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 1, hors agglomération ;
- Avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 2, hors agglomération ;
- Avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 3, hors agglomération ;
- Avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 4, hors agglomération ;

Hors agglomération, la marge de recul des constructions à l'axe des voies ne peut être inférieure à 15 mètres.

En agglomération, les constructions sont implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

La commune pourra fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues ci-dessus, dès lors qu'elle aura réalisé une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dispositions particulières

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

Dans le cas de création ou de modification de lotissement ou de groupe d'habitations, sur proposition d'une composition d'ensemble, l'implantation par rapport aux voies à créer peut être envisagée en dehors des règles citées aux alinéas précédents pour prendre en compte la nature du sol, la configuration des parcelles, l'implantation, la volumétrie des constructions ou la morphologie urbaine.

Des règles différentes pourront être autorisées pour permettre des économies d'énergie et l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

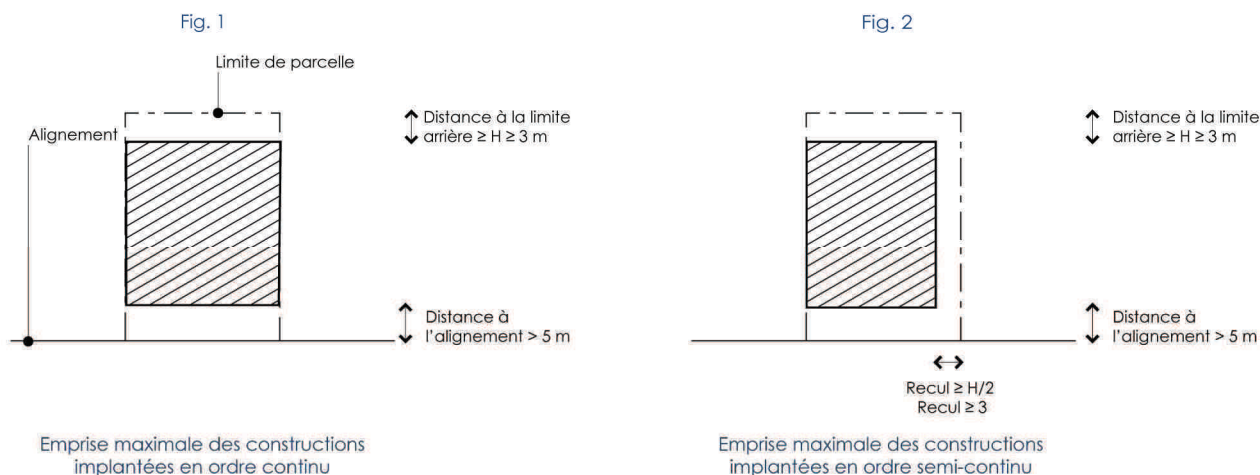
Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

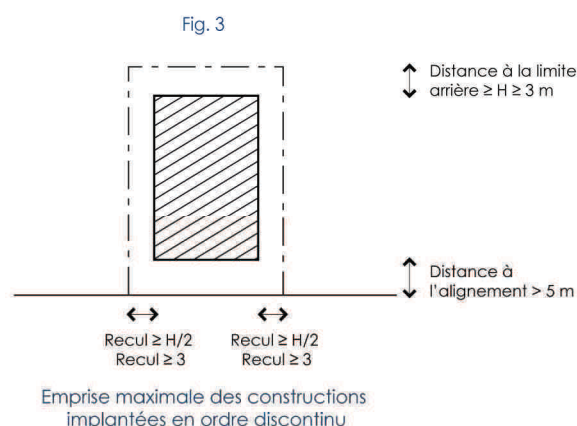
En agglomération, les équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en recul de ce dernier. En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

ARTICLE AU 1.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être édictée en respectant un recul sur les limites arrières tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite arrière qui est le plus rapproché soit au moins égale à la hauteur de ce point de la construction(H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :

- soit en ordre continu d'une limite à l'autre (exemple : figure 1) ;
- soit en ordre semi-continu sur une limite latérale en respectant un recul sur l'autre limite séparative tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché soit au moins égale à la demi hauteur de ce point de la construction(H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (exemple figure 2);
- soit en ordre discontinu en respectant un recul sur limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché soit au moins égale à la demi hauteur de ce point de la construction(H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (exemple : figure 3).





Dispositions particulières

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

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos et couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Des règles différentes peuvent être envisagées, dans la mesure où le projet serait justifié par les caractéristiques du bâti environnant directement la parcelle concernée par ce projet.

L'implantation d'abris de jardins sur limite arrière est autorisée dans la mesure où ceux-ci n'excèdent ni 4 m² d'emprise au sol ni 3 mètres de hauteur.

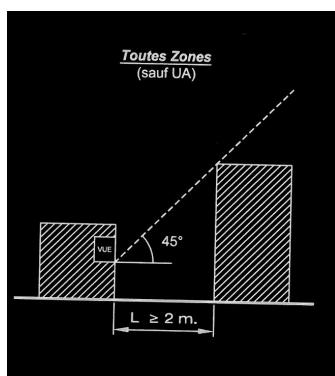
Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants et en particulier dans le cas de leur isolation par l'extérieur, l'implantation par rapport aux limites séparatives peut être envisagée en dehors des règles citées aux alinéas précédents.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

ARTICLE AU 1.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les baies des pièces principales des habitations et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Par ailleurs, la distance minimum entre 2 constructions non contiguës ne pourra pas être inférieure à 2 mètres. Voir croquis ci-dessous.



Dispositions particulières

Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants et en particulier dans le cas de leur isolation par l'extérieur, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle peut être envisagée en dehors des règles citées aux alinéas précédents.

ARTICLE AU 1.9 EMPRISE AU SOL

La surface bâtie au sol ne peut excéder la moitié de la surface de la parcelle.

Dispositions particulières

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.

ARTICLE AU 1.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne pourra pas dépasser 19 mètres.

Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder la hauteur totale de 11 mètres.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur hauteur, mesurée au-dessus du sol naturel, n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 1.11 ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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 et de matériaux.

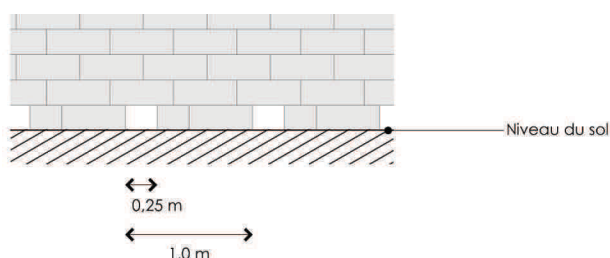
Des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront être autorisées.

Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les murs pignons et les façades ayant vues sur le mur d'enceinte doivent être aveugles.

Clôtures

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.
- 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.



Élévation schématique de la porosité minimale au sol des clôtures bâties

- 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-contre).

Dispositions particulières

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.

Revêtements, matériaux et coloris des extérieurs

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents sur le parement extérieur des constructions.

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

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement.

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

Antennes réceptrices hertziennes (TV, radio et radiotéléphonie), antennes satellites ou tout autre antenne ou paraboles

Les antennes et paraboles doivent être implantées de manière à être le moins visibles possible de l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets, stationnement des 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 doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés aux bâtiments ou aux clôtures, en toiture ou en parement, ou être invisibles depuis l'espace public.

ARTICLE AU 1.12

STATIONNEMENT

Dispositions générales

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- constructions à usage d'habitation :
 - logement collectif : du studio au T2 : 1 place de stationnement par unité de logement
à partir du T3 : 1,5 places de stationnement par unité de logement
aires de stationnement abritée des deux roues : 0,5 place par pièce principale de chaque logement (2 pour un T4) disposées au rez-de-chaussée et accessibles depuis la voie publique
 - logement individuel : 2 places par logement
 - logement social : 1 place par logement et autant de places de stationnement cycles (abritées et accessibles depuis la voie publique)
- 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)
- constructions à usage d'artisanat ou d'industrie :
1 place pour 150 m² de surface de plancher
et autant de places de stationnement cycles (abritées et accessibles depuis la voie publique)

- établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de plancher :
1 place pour 20 m² de surface de plancher
et une place de stationnement cycle pour 40 m² de surface de plancher (accessible depuis la voie publique)
- hôtels - restaurants :
 - hôtels : 1 place par chambre
 - restaurants : une place pour 10 m² de plancher utile (salle de restaurant)

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- salles de spectacles, de réunion, de congrès :
une place pour 3 spectateurs ou auditeurs
et une place de stationnement cycle pour 6 spectateurs ou auditeurs (accessible depuis la voie publique)
- équipements sportifs en salle :
1 place pour 20 m² de surface de plancher
et autant de places de stationnement cycles (accessibles depuis la voie publique)
- établissement scolaire :
 - 1^o degré : 1 place par classe
et autant de places de stationnement cycles (abritées et accessibles depuis la voie publique)
 - 2^o degré : 1 place par classe
et 5 places de stationnement cycles par classe (abritées et accessibles depuis la voie publique).
 - 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)
- établissement de culte :
une place pour 3 fidèles
et autant de places de stationnement cycles (accessibles depuis la voie publique)
- établissements hospitaliers, maisons de repos ou de retraite médicalisées :
Il sera créé une place pour deux lits, y compris celles nécessaires au parc propre à l'établissement.
Ce chiffre peut être diminué de 60 % s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

Le nombre de places est arrondi à la place supérieure entière résultant du calcul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

De manière générale, les aires de stationnement extérieures devront répondre aux besoins des habitants et des visiteurs 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.

Cas particulier

En application de l'article L 123-1-12, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

ARTICLE AU 1.13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La surface totale de ces espaces libres doit être au moins la moitié de la superficie du terrain d'assiette du projet. En milieu urbain, tous les espaces libres (parking, aires de jeux, circulation) devront être aménagés et végétalisés. Ces 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 comme mentionné à l'article AU 1.12.

Afin de permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie, au moins la moitié des espaces libres devront être en pleine terre (soit au moins le quart de la surface totale du terrain d'assiette du projet) dont 25% d'un seul tenant.

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Tout ensemble immobilier de plus de 1 hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts de pleine terre aménagés en continuité dans une même zone afin de former un ensemble unique et cohérent.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés non classés, sauf impossibilité reconnue, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences régionales devront être recherchées et les espèces invasives proscrites ; leurs listes respectives sont données en annexe.

L'aménagement d'emplacements pour les espaces verts et les jeux ainsi que la plantation d'arbres de haute tige, peut être exigé pour les projets de constructions groupées de plusieurs logements ainsi que pour tout projet de grande superficie.

Toute plantation d'arbre de haute tige est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte extérieur de l'établissement pénitentiaire.

Les éléments de paysage à protéger pour motif écologique au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et identifiés par une trame au plan de zonage doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces éléments paysagers. Toute destruction de la végétation impose compensation en surface et en nombre de sujets de telle sorte que la continuité écologique soit maintenue. Toute coupe est soumise à déclaration au titre de l'article R 421-23 /h du Code de l'Urbanisme. Le corridor écologique étant maintenu, entre autres pour le passage de la grande faune aucun obstacle de type grillage ne devra entraver le passage des espèces.

ARTICLE AU 1.14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé