

LE BARP

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
02 juillet 2012	16 novembre 2017	

Vu pour être annexé le

Le Président,

DOSSIER D'ARRET

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA	9
ZONE UB	17
ZONE UC	26
ZONE UE	34
ZONE UX	41
ZONE Ugv	48
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	53
ZONE 1AU	54
ZONE 1AUx	63
ZONE AUer	70
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	73
ZONE A	74
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	82
ZONE N	83
ANNEXES	91
Annexe 1 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie	92
Annexe 2 – Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)	100

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants et aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de LE BARP.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.11-25 ; R.111-15 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-26 et R 111-27.
2. Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine.
3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines *U*

<i>UA</i>	La zone UA correspond au cœur de ville. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la conservation de la mixité fonctionnelle (habitat, équipements collectifs, commerces et services) et la diversification des modes d'habiter.
<i>UB</i>	La zone UB correspond aux extensions résidentielles denses, marquée par une mixité des fonctions urbaines, associant habitat pavillonnaire, équipements collectifs, commerces et services. Elle est constituée essentiellement de lotissements et d'ensembles d'habitations pavillonnaires en rez-de-chaussée ou avec un étage. <ul style="list-style-type: none">- <i>Secteur UBa</i> : secteur destiné à l'accueil de maisons de ville et de logements collectifs correspondants au quartier du Lucandreau.
<i>UC</i>	Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines moyennement denses qui se sont développés sous forme pavillonnaire. Cette zone a une vocation principalement résidentielle qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs.
<i>UE</i>	La zone UE reconnaît les secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif (sportifs, scolaires, de services à la personne et de plein-air), ainsi que d'habitat.

UX	La zone UX est à vocation d'activités économiques. - Secteur UXa : secteur accueillant des activités à vocation commerciale et artisanale, - Secteur UXb : secteur dédié au site du CEA. - Secteur UXc : secteur dédié à Laseris 1 et 2.
Ugv	La zone Ugv est destinée à l'accueil des gens du voyage.

La zone à urbaniser **AU**

1AU	La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. - Secteur 1AUh : secteur dédié au projet de « Village Cheval » au lieu-dit « Peilhe ».
1AUx	La zone 1AUx recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques. Cette zone est dédiée à la zone d'activité communautaire Eyrialis au lieu-dit « Bric-en-Bruc ».
AUer	La zone AUer recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à accueillir des énergies renouvelables.

La zone agricole **A**

La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone naturelle et forestière **N**

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend trois *secteurs* :

- **Nh** : secteur de taille et de capacité d'accueil limités où les constructions neuves sont autorisées,
- **Np** : secteur à protéger, strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental :
 - protection des cours d'eau et leur ripisylve,
 - préservation des zones de lagunes.
- **Nch** : secteur dédié au projet de « village cheval », au lieu-dit « Peilhe ».

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Référence : Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au 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.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

4) **Les éléments (article R.151-41 3°)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

Sans objet.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1) **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du III 2° de l'article L. 123-1 ;*
- d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

2) Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
- b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).

3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

5) Articles R 421-27 et 28 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-27 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

« Article R 421-28 du code de l'urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) *Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;*
- b) *Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) *Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- d) *Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- e) *Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du III 2° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m²,
- b) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

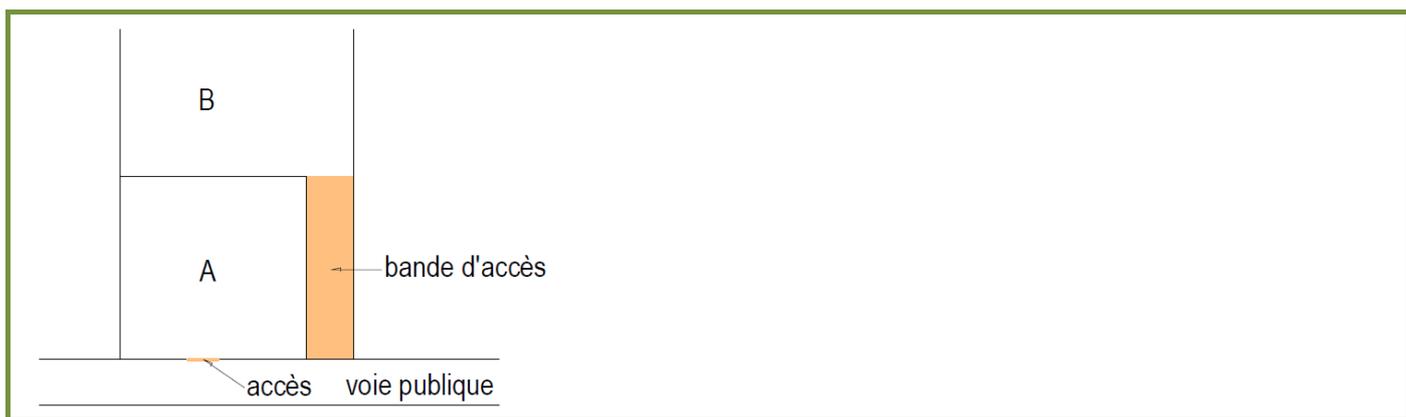
Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un seul terrain à bâtir situé en retrait de l'espace public ne pouvant accueillir plus de 2 logements. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder **25 mètres**.

La bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de **4 mètres**.

Illustration :



Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage à la destination de la zone, etc.

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **3 mètres**.

La largeur d'emprise des voies destinées à l'accueil de véhicules motorisés ne pourra être inférieure à une largeur d'emprise de **8 mètres** dont une largeur de chaussée de **5 mètres**.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

L'évacuation directe des eaux et matières, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

■ Eaux usées autres que domestiques :

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil² (articles 640 et 641).

¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

² « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

La commune du BARP appartenant au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il est demandé dans le cadre d'implantation d'éclairage public de suivre les critères traduits dans le document validé par le Comité Syndical du PNRLG intitulé : « Eclairage public-Préconisations pour le Territoire du Parc ».

4-4 DECHETS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) délimité par une clôture d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation devra être édifiée :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être compris **entre 0 et 6 mètres**.

6-2 Les annexes sont interdites dans la bande comprise **entre 0 et 10 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public.

6-3 Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

6-4 Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6-5 Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique, la bande d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m,

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

- pour respecter la végétation remarquable existante,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

7-1 En façade de la RN10, les bâtiments seront **implantés en ordre semi-continu ou en ordre continu**. Les façades principales devront être parallèles à la RN10.

7-2 Dans les autres cas, les constructions nouvelles peuvent être **implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu**. Dans le cas de **l'ordre semi-continu ou discontinu**, les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative.

7-3 Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-4 L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7-5 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au niveau du trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10-1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9,00 mètres (R+2)**, à l'exception de la hauteur des bâtiments implantés en limite de fond qui ne doit pas excéder **6,50 mètres (R+1)**.

10-2 Dans tous les cas, le seuil des constructions doit être à plus de **40 cm** par rapport au niveau fini de la voirie de desserte.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent,
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 REGLES

A. Construction neuve :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

▪ **Adaptation au sol**

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la maison soit au maximum à plus ou moins 0,40 m, par rapport au niveau du terrain naturel.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

▪ **Formes architecturales**

Le plan sera de forme simple : carré ou rectangulaire, une unité de matériaux devra être recherchée.

▪ **Parements extérieurs**

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

▪ **Façade**

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie.

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

▪ **Menuiseries**

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

▪ **Toitures**

Les couvertures auront une pente supérieure à 35%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm).

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

Au-delà de 12 m² de surface de plancher, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement. Les tuiles colorées sont interdites. La restauration à l'identique des toitures est par ailleurs autorisée.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le matériau de couverture sera soit de type tuile canal ou canal océane ou romane canal ou bien mécanique dite de Marseille. Le voligeage sera non jointif sur chevron.

Le lambrissage est proscrit.

Les supports en fibrociment de teinte tuile (et non gris) sont tolérés, si ces supports sont recouverts de tuiles type canal. Ils ne devront être en aucun cas apparents.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

■ Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Les mêmes exigences de construction sont imposées pour les annexes que pour la construction principale.

B. Travaux concernant le bâti ancien repéré au plan (élément de patrimoine) :

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation. Dans le cadre d'une intervention sur l'élément de patrimoine n°6, la façade devra conserver son aspect d'origine.

■ Parements extérieurs

Il s'agit de :

- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état (ne pas piquer l'enduit en totalité si seules quelques reprises sont nécessaires...).
- Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.
- Restaurer les parties maçonnées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux aérienne sans ciment...).
- Ne pas sabler la pierre, mais la gommer ou la brosser et la protéger soit avec un badigeon de chaux soit avec un produit hydrofuge compatible et non brillant.
- Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées...
- Mettre à nu les maçonneries de remplissage non construites pour être exposées, est de nature à porter atteinte à l'identité architecturale, stylistique et patrimoniale de l'immeuble.

L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois. Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement. Les baguettes d'angles sont à proscrire.

■ Charpente

Il s'agit de :

- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place.
- Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section et de même essence que celles existantes.

Les bouts de chevrons seront chanfreinés. Le voligeage apparent sera à claire-voie.

■ Menuiseries

Il s'agit de :

- Conserver les dimensions des baies d'origine et leurs emplacements.
- Pour les constructions postérieures à 1960, les menuiseries mises en place doivent être en relation avec l'époque des constructions.
- Refaire les volets à l'identique de l'existant : lames larges, irrégulières, et volets sans écharpe en « Z ».

■ **Bardage**

Il s'agit de :

- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mise en place dans le même sens que celles d'origine.
- Harmoniser la teinte avec les bardages existants conservés.

■ **Toitures**

Il s'agit de :

- Conserver les pentes de toit d'origine,
- Mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants,
- Conserver les débords de toit larges et ne pas installer de bandeaux de rives.
- Conserver une forme de toiture relativement souple avec quelques ondulations légères, ne pas faire une toiture d'aspect neuf, tirée au cordeau. Pour cela il n'est pas nécessaire de recaler toutes les pièces de bois changées.
- S'il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves sur le dessus, leur présence doit être la moins visible possible, un panache avec des tuiles récupérées sera réalisé.

C. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

L'extension se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

D. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment :

Les travaux ne doivent pas être irréversibles.

Il s'agit de :

- Ne pas gommer la fonction première du bâtiment mais composer un aménagement respectueux de celui-ci.
- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle** : 2 places par logement créé sur la parcelle,
- **pour les constructions à usage d'habitation collective** :
 - 1,5 place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur,
 - 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

12-2 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-3 De plus, en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Chaque opération d'aménagement et groupe d'habitations devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun, représentant 10% au moins de la surface de l'opération.

Les parties de circulation piétonne, automobile et de stationnement automobiles seront exclues du calcul de ce pourcentage.

13-2 Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

13-3 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UB

Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : 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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines,
- b) Les entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité économique présente sur l'unité foncière concernée par le projet, que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m² et qu'ils ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage,
- c) Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m².

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

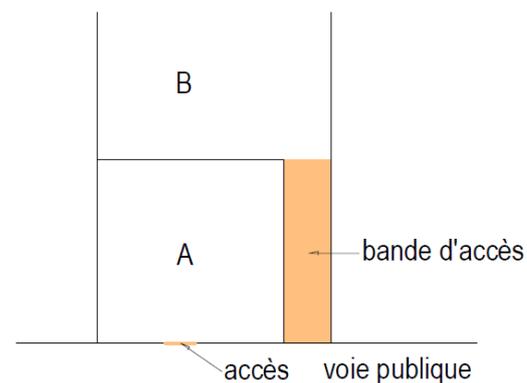
Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un seul terrain à bâtir situé en retrait de l'espace public ne pouvant accueillir plus de 2 logements. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder **15 mètres**.

La bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de **4 mètres**.

Illustration :



En secteur UBa : les bandes d'accès sont interdites.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil³.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

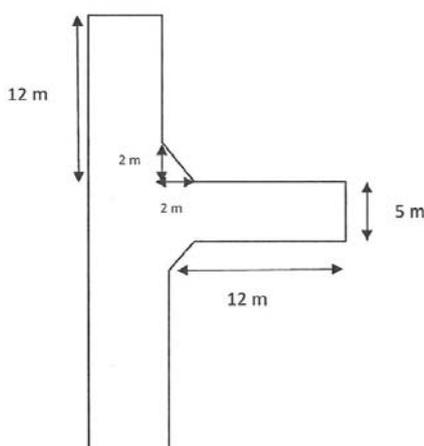
3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage à la destination de la zone, etc.

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **3 mètres**.

La largeur d'emprise des voies destinées à l'accueil de véhicules motorisés ne pourra être inférieure à une largeur d'emprise de **8 mètres** dont une largeur de chaussée de **5 mètres**.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour par une aire de manœuvre de 11 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont :



Elle comportera une chaussée d'une largeur 5 m minimum, des trottoirs dont les caractéristiques répondront aux normes PMR en vigueur au moment de la réalisation de l'opération avec un minimum de 1,50 m de large. Dans l'éventualité où une piste

³ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

AmEau Ingénierie, ingénieurs conseils, URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée et architecte d.p.l.g., GERE, ingénieurs écologues, CODE, conseil pour le développement économique et sociologue.

\\URBAMSERVER\Agence\Urbanisme\Production\PLU\331LeBarp\PiecesDossier\5-Règlement\Ecrit\DU13-01Rg Juin 2017.doc

cyclable serait aménagée, celle-ci sera associée au trottoir pour constituer un espace mixte vélos/piétons de 3 m minimum. Toutes les autres surfaces seront traitées en espaces verts.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation directe des eaux et matières, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

■ Eaux usées autres que domestiques :

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil⁴ (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

La commune du BARP appartenant au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il est demandé dans le cadre d'implantation d'éclairage public de suivre les critères traduits dans le document validé par le Comité Syndical du PNRLG intitulé : « Eclairage public-Préconisations pour le Territoire du Parc ».

4 « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

4-4 DECHETS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) délimité par une clôture d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 En dehors du secteur UBa : toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **6 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, exception faite des **terrains limitrophes de la RD 5 et de la RN10**.

Toute construction ou installation implantée sur un terrain directement limitrophe de la RD5 et la RN10 doit respecter un recul minimum de **25 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

A noter que ces prospects incluent les débords de toit.

6-2 En secteur UBa : toute construction ou installation doit respecter le recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, proposé au plan de zonage. Dans la hiérarchie des voies et emprises publiques à prendre en compte, priorité sera donnée à la voie de desserte interne de l'opération.

6-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6-4 Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

7-1 En dehors du secteur UBa : les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu et à **3 mètres minimum** des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

7-2 En secteur UBa : les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives, et à **3 mètres** minimum des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

A noter que ces prospects incluent les débords de toit.

7-3 L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7-4 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

7-5 Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

8-1 En dehors du secteur UBa : la distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière est de **6 m**.

8-2 En secteur UBa : non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au niveau du trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10-1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

10-2 Dans tous les cas, le seuil des constructions doit être à plus de **40 cm** par rapport au niveau fini de la voirie de desserte.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 REGLES

A. Construction neuve :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

▪ **Adaptation au sol**

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la maison soit au maximum à plus ou moins 0,40 m, par rapport au niveau du terrain naturel.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.
Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

▪ Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

▪ Façade

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie. *Ce prospect ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive⁵ et aux bâtiments autonomes.*

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

▪ Menuiseries

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. *Ce prospect ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive⁶ et aux bâtiments autonomes.*

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

▪ Toitures

Les couvertures auront une pente supérieure à 35%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm).

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

Au-delà de 12 m² de surface de plancher, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

La restauration à l'identique des toitures est autorisée.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le matériau de couverture sera soit de type tuile canal ou canal océane ou romane canal ou bien mécanique dite de Marseille.

Le voligeage sera non jointif sur chevron.

Le lambrissage est proscrit.

Les supports en fibrociment de teinte tuile (et non gris) sont tolérés, si ces supports sont recouverts de tuiles type canal. Ils ne devront être en aucun cas apparents.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Ces prospects ne s'appliquent pas aux bâtiments à énergie positive⁷ et aux bâtiments autonomes.

▪ Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

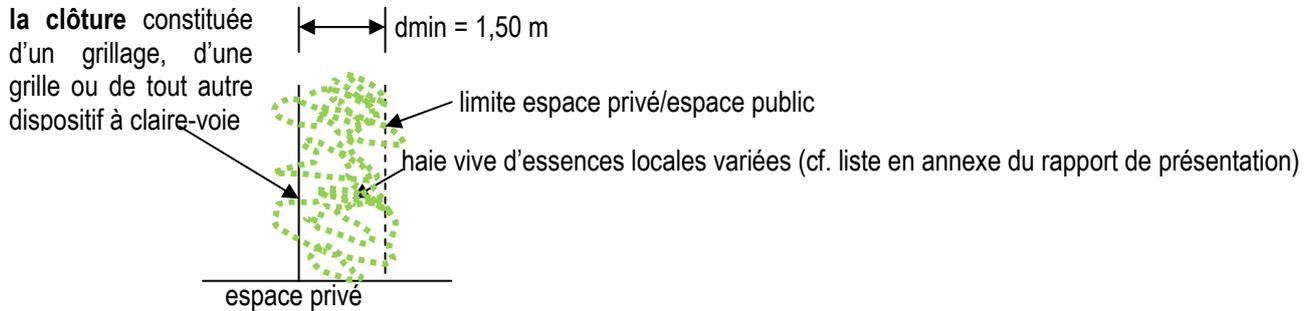
⁵ **Bâtiments à énergie positive⁵** (parfois abrégé en « *BEPOS* ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

⁶ **Bâtiments à énergie positive⁶** (parfois abrégé en « *BEPOS* ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

⁷ **Bâtiments à énergie positive⁷** (parfois abrégé en « *BEPOS* ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique, hormis par rapport à la RD5 où leur hauteur ne pourra pas être supérieure à **1,80 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique.

Le long de la RD5, elles seront réalisées dans le respect du croquis de principe suivant :



Ailleurs, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Les mêmes exigences de construction sont imposées pour les annexes que pour la construction principale.

B. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

C. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment :

Il s'agit de :

- Ne pas gommer la fonction première du bâtiment mais composer un aménagement respectueux de celui-ci.
- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle** : 2 places par logement créé sur la parcelle,
- **pour les constructions à usage d'habitation collective** :

- 1,5 place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur,
 - 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**
- 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-3 De plus, les surfaces affectées au stationnement des deux roues motorisées **par parcelle, lot ou appartement**, doivent être les suivantes :

- **pour les constructions à usage d'habitation collective** : 1 place de stationnement pour 3 logements.

De même, les surfaces affectées au stationnement des vélos **par parcelle, lot ou appartement**, doivent être les suivantes :

- **pour les constructions à usage d'habitation collective** : 1 place de stationnement pour 1 logement.

12-4 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-5 De plus, en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Chaque opération d'aménagement et groupe d'habitations devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun, représentant 10% au moins de la surface de l'opération.

Les parties de circulation piétonne, automobile et de stationnement automobiles seront exclues du calcul de ce pourcentage.

13-2 Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

13-3 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

13-4 Le CBS-coefficient de biotope⁸ par surface est fixé à **20 %**.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

⁸ Voir définition en annexe du présent règlement. Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UC

Les dispositions du présent règlement de la zone UC dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : 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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines,
- b) Les entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité économique présente sur l'unité foncière concernée par le projet, que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m² et qu'ils ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage,
- c) Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, dès lors que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m².

Dans le secteur d'application de l'article L.151-41 5^{ème} du code de l'urbanisme, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble, le seuil maximum de construction autorisé est porté à 40 m² d'emprise au sol avec une hauteur maximale de 3m50 à l'égout.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

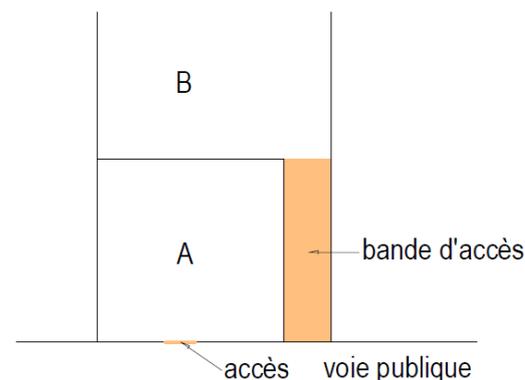
Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un seul terrain à bâtir situé en retrait de l'espace public ne pouvant accueillir plus de 2 logements. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder **15 mètres**.

La bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de **4 mètres**.

Illustration :



Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil⁹.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

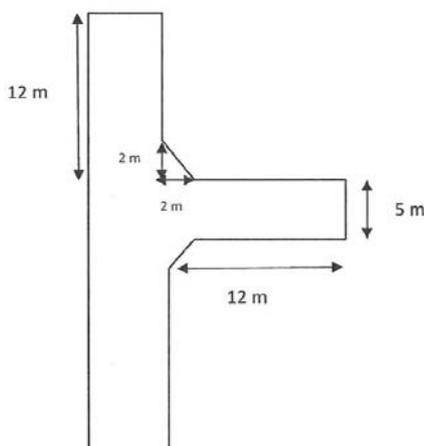
3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage à la destination de la zone, etc.

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **3 mètres**.

La largeur d'emprise des voies destinées à l'accueil de véhicules motorisés ne pourra être inférieure à une largeur d'emprise de **8 mètres** dont une largeur de chaussée de **5 mètres**.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour par une aire de manœuvre de 11 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont :



Elle comportera une chaussée d'une largeur 5 m minimum, des trottoirs dont les caractéristiques répondront aux normes PMR en vigueur au moment de la réalisation de l'opération avec un minimum de 1,50 m de large. Dans l'éventualité où une piste

⁹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

AmEau Ingénierie, ingénieurs conseils, URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée et architecte d.p.l.g., GERE, ingénieurs écologistes, CODE, conseil pour le développement économique et sociologue.

\\URBAMSERVER\Agence\Urbanisme\Production\PLU\331LeBarp\PiecesDossier\5-Règlement\Ecrit\DU13-01Rg Juin 2017.doc

cyclable serait aménagée, celle-ci sera associée au trottoir pour constituer un espace mixte vélos/piétons de 3 m minimum. Toutes les autres surfaces seront traitées en espaces verts.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées domestiques :

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Une étude de sol servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Par ailleurs :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

■ Eaux usées autres que domestiques :

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil10 (articles 640 et 641).

10 « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

AmEau Ingénierie, ingénieurs conseils, URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée et architecte d.p.l.g., GERE, ingénieurs écologues, CODE, conseil pour le développement économique et sociologue.

\\URBAMSERVER\Agence\Urbanisme\Production\PLU\331LeBarp\PiecesDossier\5-Règlement\Ent\DU13-01Rg Juin2017.doc

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

La commune du BARP appartenant au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il est demandé dans le cadre d'implantation d'éclairage public de suivre les critères traduits dans le document validé par le Comité Syndical du PNRLG intitulé : « Eclairage public-Préconisations pour le Territoire du Parc ».

4-4 DECHETS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) délimité par une clôture d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **10 mètres**.

A noter que ce prospect inclut les débords de toit.

6-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6-3 *Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.*

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

7-1 **Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.** Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum par rapport à la limite séparative la plus proche.

A noter que ce prospect inclut les débords de toit.

7-2 L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7-3 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

7-4 Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

8-1 La distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière est de **8 m**.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au niveau du trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10-1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

10-2 Dans tous les cas, le seuil des constructions doit être à plus de **40 cm** par rapport au niveau fini de la voirie de desserte.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 REGLES

A. Construction neuve :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

▪ Adaptation au sol

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la maison soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

■ Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

■ Façade

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie. *Ce prospect ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive¹¹ et aux bâtiments autonomes.*

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

■ Menuiseries

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. *Ce prospect ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive et aux bâtiments autonomes.*

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

■ Toitures

Les couvertures auront une pente supérieure à 35%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm).

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

Au-delà de 12 m² de surface de plancher, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

La restauration à l'identique des toitures est autorisée.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le matériau de couverture sera soit de type tuile canal ou canal océane ou romane canal ou bien mécanique dite de Marseille.

Le voligeage sera non jointif sur chevron.

Le lambrissage est proscrit.

Les supports en fibrociment de teinte tuile (et non gris) sont tolérés, si ces supports sont recouverts de tuiles type canal. Ils ne devront être en aucun cas apparents.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Ces prospects ne s'appliquent pas aux bâtiments à énergie positive et aux bâtiments autonomes.

■ Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

¹¹ **Bâtiments à énergie positive¹¹** (parfois abrégé en « **BEPOS** ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Les mêmes exigences de construction sont imposées pour les annexes que pour la construction principale.

B. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

C. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment :

Il s'agit de :

- Ne pas gommer la fonction première du bâtiment mais composer un aménagement respectueux de celui-ci.
- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle** : 2 places par logement créé sur la parcelle,
- **pour les constructions à usage d'habitation collective** :
 - 1,5 place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur,
 - 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-3 De plus, les surfaces affectées au stationnement des deux roues motorisées **par parcelle, lot ou appartement**, doivent être les suivantes :

- **pour les constructions à usage d'habitation collective** : 1 place de stationnement pour 3 logements.

De même, les surfaces affectées au stationnement des vélos **par parcelle, lot ou appartement**, doivent être les suivantes :

- **pour les constructions à usage d'habitation collective** : 1 place de stationnement pour 1 logement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-4 De plus, en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Chaque opération d'aménagement et groupe d'habitations devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun, représentant 10% au moins de la surface de l'opération.

Les parties de circulation piétonne, automobile et de stationnement automobiles seront exclues du calcul de ce pourcentage.

13-2 Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté.

13-3 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

13-4 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

13-5 Le CBS-coefficient de biotope¹² par surface est fixé à 25 %.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

¹² Voir définition en annexe du présent règlement. Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

ZONE UE

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) Les constructions destinées à l'artisanat dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

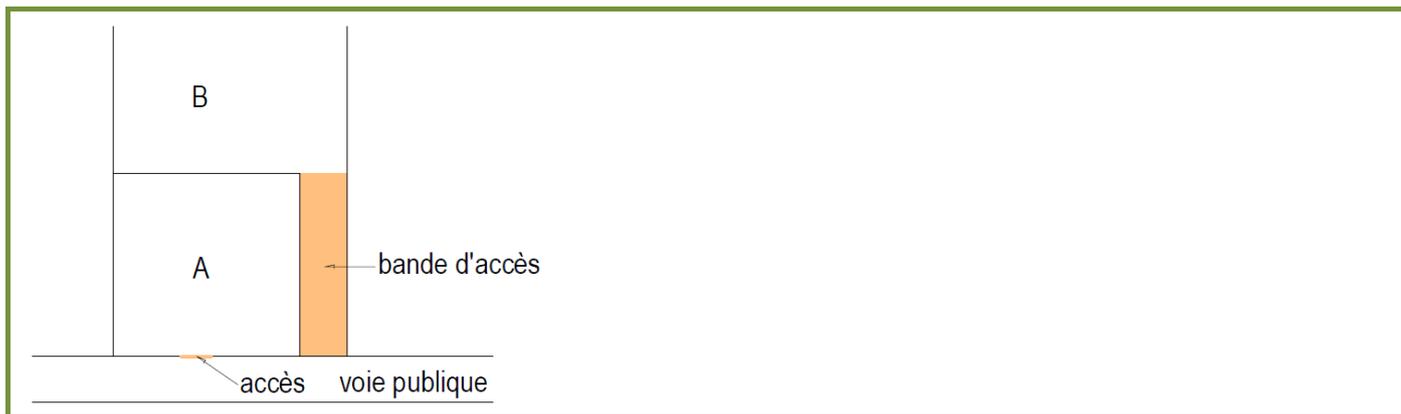
Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un seul terrain à bâtir situé en retrait de l'espace public ne pouvant accueillir plus de 2 logements. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder **25 mètres**.

La bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un seul terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de **4 mètres**.

Illustration :



Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹³.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

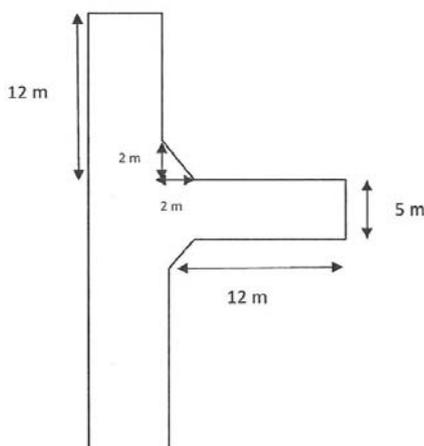
3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage à la destination de la zone, etc.

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **2 mètres**.

La largeur d'emprise des voies destinées à l'accueil de véhicules motorisés ne pourra être inférieure à une largeur d'emprise de **8 mètres** dont une largeur de chaussée de **5 mètres**.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour par une aire de manœuvre de 11 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont : (voir schéma de demi-tour ci-dessous). Elle comportera une chaussée d'une largeur 5 m minimum, des trottoirs dont les caractéristiques répondront aux normes PMR en vigueur au moment de la réalisation de l'opération avec un minimum de 1,50 m de large. Dans l'éventualité où une piste cyclable serait aménagée, celle-ci sera associée au trottoir pour constituer un espace mixte vélos/piétons de 3 m minimum. Toutes les autres surfaces seront traitées en espaces verts.



¹³ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).
L'évacuation directe des eaux et matières, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

■ Eaux usées autres que domestiques :

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil¹⁴ (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

La commune du BARP appartenant au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il est demandé dans le cadre d'implantation d'éclairage public de suivre les critères traduits dans le document validé par le Comité Syndical du PNRLG intitulé : « Eclairage public-Préconisations pour le Territoire du Parc ».

4-4 DECHETS

Les constructions et installations, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) délimité par une clôture d'une superficie suffisante (proportionnelle à l'usage de l'équipement proposé) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

14 « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'**alignement** des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée,
- soit en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée compris entre **0 et 6 mètres**.

A noter que ce prospect inclut les débords de toit.

6-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7-1 Les constructions peuvent être **implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu**.

Dans le cas de l'ordre semi-continu ou discontinu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative la plus proche.

7-2 L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7-3 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au niveau du trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10-1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres (soit R+2)**.

10-2 Dans tous les cas, le seuil des constructions doit être à plus de **40 cm** par rapport au niveau fini de la voirie de desserte.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 REGLES

A. Construction neuve :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

▪ **Adaptation au sol**

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

▪ **Parements extérieurs**

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

▪ **Façade**

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

▪ **Menuiseries**

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. *Ce prospect ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive¹⁵ et aux bâtiments autonomes, ainsi qu'aux locaux annexes au bâtiment principal.*

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

▪ **Toitures**

Les couvertures auront une pente supérieure à 35%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm).

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

¹⁵ **Bâtiments à énergie positive**¹⁵ (parfois abrégé en « *BEPOS* ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

Au-delà de 12 m² de surface de plancher, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

La restauration à l'identique des toitures est autorisée.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le matériau de couverture sera soit de type tuile canal ou canal océane ou romane canal ou bien mécanique dite de Marseille.

Le voligeage sera non jointif sur chevron.

Le lambrissage est proscrié.

Les supports en fibrociment de teinte tuile (et non gris) sont tolérés, si ces supports sont recouverts de tuiles type canal. Ils ne devront être en aucun cas apparents.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Ces prospectifs ne s'appliquent pas aux bâtiments à énergie positive¹⁶ et aux bâtiments autonomes.

▪ Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Les mêmes exigences de construction sont imposées pour les annexes que pour la construction principale.

B. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscriées.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

C. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment :

Il s'agit de :

- Ne pas gommer la fonction première du bâtiment mais composer un aménagement respectueux de celui-ci.
- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

¹⁶ **Bâtiments à énergie positive¹⁶** (parfois abrégé en « *BEPOS* ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-2 De plus, en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Chaque opération d'aménagement devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté, représentant 10% au moins de la surface de l'opération.

Les parties de circulation piétonne, automobile et de stationnement automobiles seront exclues du calcul de ce pourcentage.

13-2 Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté.

13-3 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UX

Les dispositions du présent règlement de la zone UX dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : 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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'habitat,
 - aux activités culturelles et Cultuelles,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) Les zones de stationnements collectifs de caravanes en plein air.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- g) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- h) Les Habitations Légères de Loisirs à l'exception de celles prévues à l'article UX2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) *En secteur UXa uniquement* : les Habitations Légères de Loisirs dès lors qu'elles sont présentées en exposition-vente.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m, ni de virage de rayon inférieur à 11 m.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

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

Tout accès direct est interdit sur la RD 5.

3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise correspondant avec les besoins prévisibles.

La largeur de la voie pour automobile ne pourra être inférieure à **4 m**.

Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées ne pourront être classées dans la voirie publique communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 10 m et largeur minimale de chaussée : **6 m**,
- Voies équipées de circulations douces (piétons et deux roues),
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires, notamment des chantiers de constructions, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement et à l'accord du gestionnaire du réseau d'assainissement.

▪ Eaux pluviales

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projet immobilier, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration maximale sur le site des eaux de pluies provenant des toitures et de la voirie créées. L'absorption à la parcelle sera assurée par des aménagements d'ouvrages destinés à la rétention ou à l'infiltration in situ et à la régulation des eaux pluviales à la parcelle.

Les rejets dans les réseaux collectifs, qui seront gérés par un dispositif régulateur, ne pourront excéder 3litres/seconde/hectare sous réserve de la capacité du réseau collectif.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes dans les zones vertes ou de plantation à réaliser.

Les fossés existants à ciel ouvert avant l'aménagement seront maintenus sans modification.

Afin de maîtriser les eaux pluviales, les altimétries des plateformes de voirie et de bâtiment devront être calées à l'aide d'une étude hydrogéologique qui définira la hauteur de la nappe et le flux des eaux pluviales. L'ensemble des détails de fonctionnement du système hydrauliques choisi, accompagné des notes de calculs associées, devront être intégrés à toute demande d'urbanisme.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion, télévision ou NTIC devront être réalisés de façon systématique en souterrain en zone UX.

Par ailleurs, les installations d'émission-réception des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront être groupées sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible. Les antennes collectives sont autorisées.

La commune du BARP appartenant au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il est demandé dans le cadre d'implantation d'éclairage public de suivre les critères traduits dans le document validé par le Comité Syndical du PNRLG intitulé : « Eclairage public-Préconisations pour le Territoire du Parc ».

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation devra respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- **30 m** par rapport à la limite parcellaire donnant en façade de la RD5,
- **25 m** par rapport à la limite parcellaire donnant en façade de la RD5, en secteur UXb,
- **10 m** par rapport à la limite parcellaire donnant en façade des autres voies existantes, modifiées ou à créer, hors chemin rural,
- **4 m** par rapport à la limite parcellaire donnant en façade des chemins ruraux.

6-2 Toutefois, mais à l'exclusion du cas visé au paragraphe ci-dessus, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent PLU,
- pour respecter la végétation remarquable existante,
- pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

7-1 En secteur **UXb**, la distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale **10 mètres**.

7-2 En secteurs **UXa** et **UXc**, la distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale **4 mètres**.

7-3 Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

7-4 *Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.*

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

8-1 Dans l'ensemble de la zone UX, deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables (ateliers et bureaux sont assimilés à des pièces habitables). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

8-2 Toutefois, une distance moins importante peut être admise, pour la reconstruction ou l'aménagement - strictement sur les emprises anciennes - de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

8-3 *Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au niveau du trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10-1 En secteur UXa : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **12 mètres**.

10-2 En secteur UXb : elle est non réglementée.

10-3 En secteur UXc : elle est non réglementée.

10-4 Afin de maîtriser les eaux pluviales, les altimétries des plateformes de voirie et de bâtiment devront être calées à l'aide d'une étude hydrogéologique qui définira la hauteur de la nappe et le flux des eaux pluviales. L'ensemble des détails de fonctionnement du système hydrauliques choisi, accompagné des notes de calculs associées, devront être intégrés à toute demande d'urbanisme.

10-5 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU, ainsi qu'aux équipements techniques ponctuels (cheminée, dispositif de climatisation, ...)

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

En dehors du secteur UXb :

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11-1 ADAPTATION AU TERRAIN

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

11-2 COMPOSITION-CONCEPTION

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts commerciaux pourront être réalisés avec des matériaux de couverture différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Il en est de même des façades pour lesquelles l'emploi d'autres matériaux (bardages métalliques par exemple) pourra être admis. L'usage du bois est vivement recommandé afin de renforcer le sentiment d'appartenance au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, telle qu'il l'a été précisé dans l'étude paysagère en annexe du Rapport de Présentation du présent PLU.

D'une manière générale, toute construction, installation ou aménagement peut-être refusé ou soumis à modification dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, si l'aspect extérieur porte préjudice au site environnant pour des raisons de qualité architecturale, d'implantation, de non-intégration ou de non-adaptation au sol.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des énergies renouvelables.

11-3ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Façades

Règles générales

Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, Par ailleurs, dans le cas d'utilisation de bardage sur les façades (toutes façades comprises), la mise en œuvre pour ces bardages pourra être de type horizontal ou vertical (sauf élément de détail particulier), L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences et à la réglementation en vigueur.

→ Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuse, parpaing, carreau de plâtre,...) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celle-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique blanc.

L'emploi de bardages métalliques, bruts ou galvanisés non peints en usine est interdit. La couleur des bardages doit être en harmonie avec celle des huisseries.

Les façades de grande longueur doivent comporter des éléments d'architecture qui rythment la linéarité.

→ Couleur

En dehors des bardages bois et métalliques, la palette des couleurs des façades, des peintures et des autres éléments extérieurs ne doit pas excéder trois teintes dans celles préconisées par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne : teintes pierre, sable, ocre et blanc cassé.

Les demandes de permis de construire doivent comporter une indication des teintes choisies ; il en est de même pour les installations techniques devant rester à l'air libre.

Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne pourra être consulté pour donner son avis sur les projets.

→ Coffrets techniques

Les coffrets techniques apposés en applique des façades sont interdits.

Toitures

Les matériaux utilisés en couverture doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne préconise l'utilisation de tuiles mécaniques Marseille.

Toute couverture non peinte et traitée en usine est interdite.

Clôtures

Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des circulations routières. Il sera privilégié dans la mesure du possible une perception ouverte sur les parcelles depuis les espaces publics (voiries,...).

En conséquence, le traitement des clôtures ou limite séparatives pourra alors se faire :

- Par l'usage de fossés plantés,
- Par grillage rigide à maille rectangulaire de couleur RAL 6007 d'une hauteur de 2 mètres,
- Par des haies discontinues associant au moins trois espèces de végétaux conformément aux dispositions de l'article 13. L'essence Thuyas est à proscrire, ainsi que les haies d'essences ornementales et exotiques en façade des routes et des parcelles. L'implantation de haies d'essences locales en limite de parcelle est la seule autorisée, selon la liste produite en annexe du rapport de présentation.

Il ne pourra être accepté des dispositions différentes à ces règles que pour des raisons de sécurité reconnues particulières au programme de l'opération.

Annexes

Les annexes (garages, boxes,...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Aires de stockage

Les aires de dépôts et de stockage extérieur devront être occultées à la vue. Pour cela, elles seront :

- Soit disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis brise-vue,

- Soit elles feront l'objet d'enclos maçonnés ou paysagés spécifiques,
- Soit elles seront disposées à l'arrière des bâtiments.

Toute installation de stockage de type container doit être intégrée dans un bâtiment

Locaux techniques et ouvrages annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Tout aménagement de parcelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain de l'opération.

Enseignes lumineuses

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement du volume de bâtiment. Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne préconise l'usage d'enseigne murale qui ne doit pas dépasser 3m de haut et 5m de longueur, ni constituer une saillie de plus de 25 cm.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent, ainsi que son implantation précise.

Les demandes d'autorisation d'enseignes et de permis de construire devront être déposées en même temps. Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les enseignes lumineuses seront interdites en application de la loi 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, sur le territoire des Parcs Naturels Régionaux.

En secteur UXb :

Non réglementé.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

En dehors du secteur UXb :

12-1 Dans l'ensemble de la zone UX, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12-2 Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12-3 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher d'usage industriel et de maintenance,
- 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher d'usage d'entrepôt et d'exposition.

Pour les hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration : une place par chambre et une place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration, avec un minimum de 1 place par établissement. En cas de construction d'un hôtel restaurant, la règle la plus restrictive sera appliquée.

12-4 Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus assimilables.

12-5 Une note spécifique devra être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire faisant apparaître le fonctionnement de l'établissement, au titre des circulations, manœuvre et stationnement des véhicules légers et des véhicules utilitaires.

En secteur UXb :

Non réglementé.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 D'une manière générale, les plantations existantes seront maintenues et les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés. On compte un arbre de haute ou moyenne tige choisi parmi les essences locales tous les 50 m² de surface de plancher construite.

13-2 Le traitement des limites parcellaires répondra aux spécifications précisées dans l'article UX11 – clôtures.

13-3 Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer notamment les dépôts de matériaux et d'ordures, ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement.

13-4 Pour les haies mono spécifiques, les essences thuyas et cyprès de Leyland sont proscrites.

13-5 Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales figurant en annexes du rapport de présentation.

13-6 Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.

13-7 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, tout défrichement est interdit. En outre, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation.

13-8 Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque de telle sorte, notamment à être non visible depuis la voie publique, ni depuis les parcelles voisines.

13-9 Chaque opération d'aménagement devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté en pleine terre, représentant 10% au moins de la surface de l'opération.

13-10 Les bandes non urbanisées le long des voies et emprises publiques devront être aménagées. Cet aménagement devra être décrit dans le dossier de demande d'autorisation.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

15-2 Non réglementé.

ZONE Ugv

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ugv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - D. à l'habitat,
 - E. au commerce,
 - F. au bureau,
 - G. à l'artisanat,
 - H. à une vocation hôtelière,
 - I. à l'industrie,
 - J. à un entrepôt,
 - K. aux activités de loisirs et de plein air,
 - L. à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, hormis pour les piscines,
- b) Les constructions et installations liés et nécessaires à l'installation des gens du voyage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ugv 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹⁷.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

¹⁷ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

3-2 VOIRIE

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

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

ARTICLE Ugv 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement collectif situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Les études de sol ainsi que le Schéma Directeur d'Assainissement serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

■ Eaux usées autres que domestiques :

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil¹⁸ (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

¹⁸ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

La commune du BARP appartenant au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il est demandé dans le cadre d'implantation d'éclairage public de suivre les critères traduits dans le document validé par le Comité Syndical du PNRLG intitulé : « Eclairage public-Préconisations pour le Territoire du Parc ».

ARTICLE Ugv 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **25 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
- **8 mètres** par rapport à l'axe des routes communales.

6-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7-1 Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

7-2 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE Ugv 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE Ugv 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au niveau du trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10-1 Aucun point d'une **construction admise dans la zone** ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel.

10-2 Dans tous les cas, le seuil des constructions doit être à plus de **40 cm** par rapport au niveau fini de la voirie de desserte.

ARTICLE Ugv 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 REGLES

Parements extérieurs

Les surfaces extérieures pleines (façade) ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit, hormis sur les enseignes.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les éléments de menuiserie et clôtures seront de couleur claire : blanc cassé ou gris clair.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées.

Zone de stockage et dépôts de matériaux

Les zones de stockage et de dépôts de matériaux liés aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue.

En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées par une haie végétale.

Clôtures

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible

ARTICLE Ugv 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ugv 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La surface dédiée aux espaces verts en pleine terre est au minimum de 15% de l'emprise totale de la zone Ugv.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ugv 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE Ugv 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE Ugv 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : 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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors du secteur 1AUh, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à un usage d'entrepôt,
 - à l'artisanat.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

En secteur 1AUh, toutes les constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles évoquées à l'article 1AUh2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2-1 En dehors du secteur 1AUh, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.

Par ailleurs, à condition que :

- Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- Chaque opération d'aménagement porte sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha,
- Chaque opération d'aménagement propose un minimum de 20% de la surface de plancher destinée aux logements sociaux.

Sont admises :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'annexe,
- d'équipements d'intérêt collectif,

- hôtelier,
- de commerces et de bureau.

Et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

2-2 En secteur 1AUh, à condition de faire l'objet d'une opération d'ensemble (dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation) et portant sur l'ensemble du secteur 1AUh, sont seuls autorisées :

- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines.
- les constructions à vocation d'habitation,
- les « box » pour les chevaux des résidents,
- le local de stockage de paille et fourrage, sur la parcelle résidentielle.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

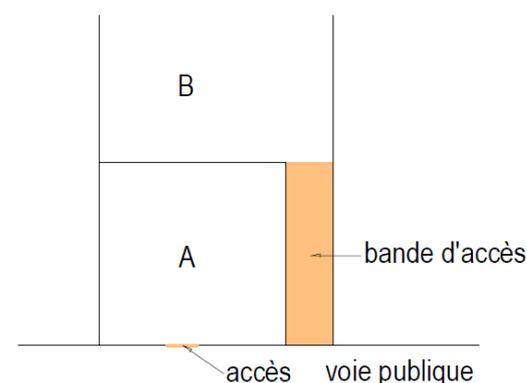
Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un seul terrain à bâtir situé en retrait de l'espace public ne pouvant accueillir plus de 2 logements. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder **15 mètres** en dehors du secteur 1AUh et **25 mètres** en secteur 1AUh.

La bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de **4 mètres**.

Illustration :



Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹⁹.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

¹⁹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

AmEau Ingénierie, ingénieurs conseils, URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée et architecte d.p.l.g., GERE, ingénieurs écologues, CODE, conseil pour le développement économique et sociologue.

\\URBAMSERVER\Agence\Urbanisme\Production\PLU\331LeBarp\PiecesDossier\5-Reglement\Ecrit\DU13-01Rg Juin2017.doc

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

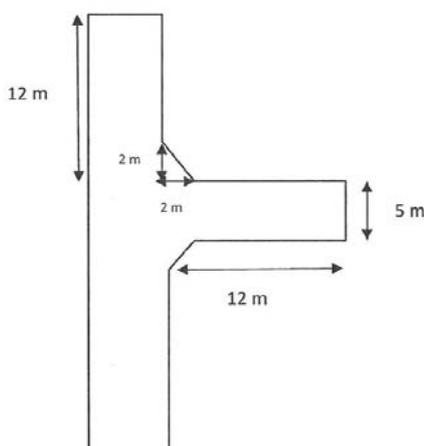
3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage à la destination de la zone, etc.

En dehors du secteur 1AUh, elles comporteront une chaussée d'une largeur de **5 mètres** minimum pour une voie en double sens ou d'une largeur de **3,5 mètres** minimum pour une voie en sens unique, des trottoirs dont les caractéristiques répondront aux normes PMR en vigueur au moment de la réalisation de l'opération avec un minimum de **1,50 mètres** de large. La largeur totale d'emprise ne pourra être inférieure à **8 mètres** pour une voie en double sens ou **5 mètres** pour une voie en sens unique. Dans l'éventualité où une piste cyclable serait aménagée, celle-ci sera associée au trottoir pour constituer un espace mixte vélos/piétons de **3 mètres** minimum. Toutes les autres surfaces seront traitées en espaces verts.

En secteur 1AUh, elles comporteront une chaussée d'une largeur minimale de 4 m, les aménagements pour les circulations douces répondront aux normes PMR.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour par une aire de manœuvre de 11 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont :



Elle comportera une chaussée d'une largeur 5 m minimum, des trottoirs dont les caractéristiques répondront aux normes PMR en vigueur au moment de la réalisation de l'opération avec un minimum de 1,50 m de large. Leur longueur sera de 70 mètres maximum. Dans l'éventualité où une piste cyclable serait aménagée, celle-ci sera associée au trottoir pour constituer un espace mixte vélos/piétons de 3 m minimum. Toutes les autres surfaces seront traitées en espaces verts.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées autres que domestiques :

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en

respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

En secteur 1AUh : le réseau collectif d'assainissement des eaux usées sera raccordé à une installation collective de traitement dédiée et dimensionnées à cet effet.

■ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

La commune du BARP appartenant au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il est demandé dans le cadre d'implantation d'éclairage public de suivre les critères traduits dans le document validé par le Comité Syndical du PNRLG intitulé : « Eclairage public-Préconisations pour le Territoire du Parc ».

4-4 DECHETS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) délimité par une clôture d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, de **5 mètres** au droit des accès, et de **3 mètres** ailleurs.

A noter que ce prospect inclut les débords de toit.

6-2 En secteur 1AUh, ce recul ne s'applique pas pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol), à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

6-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de macro-lot comportant plusieurs logements et où le bâti marque les limites d'un espace public ou commun de type place,
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,

- pour respecter la végétation remarquable existante,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6-4 Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas de l'ordre semi-continu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative la plus proche.

A noter que ce prospect inclut les débords de toit.

7-2 En secteur **1AUh**, ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol), à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

7-3 L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7-4 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

7-5 Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

8-1 La distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière est de **6 m**, à l'exception des constructions et installations à usage d'annexe.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au niveau du trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10-1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres**. En secteur **1AUh**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres au faitage**.

10-2 Dans tous les cas, le seuil des constructions doit être à plus de **40 cm** par rapport au niveau fini de la voirie de desserte.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 REGLES

A. Construction neuve :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

▪ **Adaptation au sol**

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la maison soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

▪ **Parements extérieurs**

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

▪ **Façade**

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale. **En secteur 1AUh**, pour des raisons techniques et fonctionnelles, spécifiques à ce secteur, les appentis pourront ne pas suivre le rampant de la toiture et seront tolérés en façade principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment.

▪ **Menuiseries**

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. *Ce prospect ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive²⁰ et aux bâtiments autonomes.*

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

²⁰ *Bâtiments à énergie positive²⁰ (parfois abrégé en « BEPOS ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de bâtiment autonome.*

■ Toitures

Les couvertures auront une pente supérieure à 35%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm).

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

Au-delà de 12 m² de surface de plancher, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

La restauration à l'identique des toitures est autorisée.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le matériau de couverture sera soit de type tuile canal ou canal océane ou romane canal ou bien mécanique dite de Marseille.

Le voligeage sera non jointif sur chevron.

Le lambrissage est proscrit.

Les supports en fibrociment de teinte tuile (et non gris) sont tolérés, si ces supports sont recouverts de tuiles type canal. Ils ne devront être en aucun cas apparents.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

En secteur 1AUh, des couvertures, comme des façades de conception différente de celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant une démarche de développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Ces prospects ne s'appliquent pas aux bâtiments à énergie positive²¹ et aux bâtiments autonomes.

■ Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

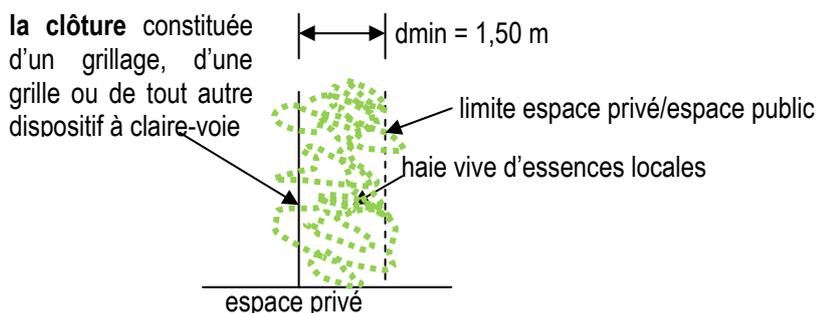
La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique.

Elles seront constituées :

- M. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie. Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale,

- N. dans les autres cas, selon le croquis de principe suivant :



Les programmes d'aménagement d'ensemble devront prévoir un **plan d'ensemble montrant la cohérence du traitement des haies végétales et de clôtures** qui délimiteront l'interface domaine privé/domaine collectif de chaque opération.

²¹ *Bâtiments à énergie positive²¹ (parfois abrégé en « BEPOS ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de bâtiment autonome.*

En secteur 1AUh, les clôtures de type « paddock » sont aussi autorisées. Ces clôtures horizontales composées de 2 ou 3 lisses en bois, sciées ou naturelles, avec un grillage intégrable permettent une intégration et la personnalisation des clôtures des lots, au sein du Haras.

Les mêmes exigences de construction sont imposées pour les annexes que pour la construction principale.

B. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle** : 2 places par logement créé sur la parcelle,
- **pour les constructions à usage d'habitation collective** :
 - 1,5 place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur,
 - 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-3 De plus, les surfaces affectées au stationnement des deux roues motorisées **par parcelle, lot ou appartement**, doivent être les suivantes :

- **pour les constructions à usage d'habitation collective** : 1 place de stationnement pour 3 logements.

De même, les surfaces affectées au stationnement des vélos **par parcelle, lot ou appartement**, doivent être les suivantes :

- **pour les constructions à usage d'habitation collective** : 1,5 m² par logement.

12-4 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-5 De plus, en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 *En dehors du secteur 1AUh*, chaque opération d'aménagement et groupe d'habitations devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun, représentant 10% au moins de la surface de l'opération. Les parties de circulation piétonne, automobile et de stationnement automobiles seront exclues du calcul de ce pourcentage.

Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté.

Le CBS-coefficient de biotope²² par surface est fixé à **20%**.

²² Voir définition en annexe du présent règlement. Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

13-2 En secteur 1AUh, les plantations arborées existantes seront conservées au maximum, dans les espaces communs de l'opération.

13-3 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

13-4 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 En dehors du secteur 1AUh, les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- favoriser prioritairement l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

15-2 En secteur 1AUh, il s'agira de favoriser prioritairement l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. De plus, les conceptions architecturales et les matériaux mis en œuvre afin de permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant une démarche de développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sont autorisées.

Le réseau d'assainissement collectif de l'opération sera raccordé à une station collective valorisant préférentiellement les techniques de phyto-épuration.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE 1AUx

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AUx dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : 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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - l'habitat,
 - aux activités culturelles et Cultuelles,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs à l'exception de celles prévues à l'article 1AUx2.
- c) Les zones de stationnements collectifs de caravanes en plein air.

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre sauf pour les piscines.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.

Par ailleurs, à condition de faire l'objet d'une opération d'ensemble (dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation) et portant sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha, sont autorisées les constructions destinées :

- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- au commerce,
- à une vocation hôtelière,
- aux équipements d'intérêt collectif,
- à vocation d'entrepôt,
- au bureau,

ainsi que, les Habitations Légères de Loisirs dès lors qu'elles sont présentées en exposition-vente.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUx 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m, ni de virage de rayon inférieur à 11 m.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

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

Tout accès direct est interdit sur la RD 5.

3-2 VOIRIE

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise correspondant avec les besoins prévisibles.

La largeur de la voie pour automobile ne pourra être inférieure à **4 m**.

Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées ne pourront être classées dans la voirie publique communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : **10 m** et largeur minimale de chaussée : **6 m**,
- Voies équipées de circulations douces (piétons et deux roues),
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

ARTICLE 1AUx 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires, notamment des chantiers de constructions, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement et à l'accord du gestionnaire du réseau d'assainissement.

▪ Eaux pluviales

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projet immobilier, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration maximale sur le site des eaux de pluies provenant des toitures et de la voirie créées. L'absorption à la parcelle sera assurée par des aménagements d'ouvrages destinés à la rétention ou à l'infiltration in situ et à la régulation des eaux pluviales à la parcelle.

Les rejets dans les réseaux collectifs, qui seront gérés par un dispositif régulateur, ne pourront excéder 3litres/seconde/hectare sous réserve de la capacité du réseau collectif.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes dans les zones vertes ou de plantation à réaliser.

Les fossés existants à ciel ouvert avant l'aménagement seront maintenus sans modification.

Afin de maîtriser les eaux pluviales, les altimétries des plateformes de voirie et de bâtiment devront être calées à l'aide d'une étude hydrogéologique qui définira la hauteur de la nappe et le flux des eaux pluviales. L'ensemble des détails de fonctionnement du système hydrauliques choisi, accompagné des notes de calculs associées, devront être intégrés à toute demande d'urbanisme.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion, télévision ou NTIC devront être réalisés de façon systématique en souterrain en zone 1AUx.

Par ailleurs, les installations d'émission-réception des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront être groupées sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible. Les antennes collectives sont autorisées.

La commune du BARP appartenant au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il est demandé dans le cadre d'implantation d'éclairage public de suivre les critères traduits dans le document validé par le Comité Syndical du PNRLG intitulé : « Eclairage public-Préconisations pour le Territoire du Parc ».

ARTICLE 1AUx 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation devra respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- **30 m** par rapport à la limite parcellaire donnant en façade de la RD5,
- **10 m** par rapport à la limite parcellaire donnant en façade des autres voies existantes, modifiées ou à créer, hors chemin rural,
- **4 m** par rapport à la limite parcellaire donnant en façade des chemins ruraux.

6-2 Toutefois, mais à l'exclusion du cas visé au paragraphe ci-dessus, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent PLU,
- pour respecter la végétation remarquable existante,
- pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

6-3 *Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.*

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

7-1 La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à **4 mètres**.

7-2 Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

7-3 *Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.*

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

8-1 Dans la zone 1AUx, deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables (ateliers et bureaux sont assimilés à des pièces habitables). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

8-2 Toutefois, une distance moins importante peut être admise, pour la reconstruction ou l'aménagement - strictement sur les emprises anciennes - de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

ARTICLE 1AUx 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au niveau du trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10-1 La hauteur maximale des constructions est non réglementée.

10-2 Afin de maîtriser les eaux pluviales, les altimétries des plateformes de voirie et de bâtiment devront être calées à l'aide d'une étude hydrogéologique qui définira la hauteur de la nappe et le flux des eaux pluviales. L'ensemble des détails de fonctionnement du système hydrauliques choisi, accompagné des notes de calculs associées, devront être intégrés à toute demande d'urbanisme.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU, ainsi qu'aux équipements techniques ponctuels (cheminée, dispositif de climatisation, ...)

ARTICLE 1AUx 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11-1 ADAPTATION AU TERRAIN

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

11-2 COMPOSITION-CONCEPTION

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts commerciaux pourront être réalisés avec des matériaux de couverture différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Il en est de même des façades pour lesquelles l'emploi d'autres matériaux (bardages métalliques par exemple) pourra être admis. L'usage du bois est vivement recommandé afin de renforcer le sentiment d'appartenance au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, telle qu'il l'a été précisé dans l'étude paysagère en annexe du Rapport de Présentation du présent PLU.

D'une manière générale, toute construction, installation ou aménagement peut-être refusé ou soumis à modification dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, si l'aspect extérieur porte préjudice au site environnant pour des raisons de qualité architecturale, d'implantation, de non-intégration ou de non-adaptation au sol.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des énergies renouvelables.

11-3ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Façades

Règles générales

Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin,

Par ailleurs, dans le cas d'utilisation de bardage sur les façades (toutes façades comprises), la mise en œuvre pour ces bardages pourra être de type horizontal ou vertical (sauf élément de détail particulier),

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences et à la réglementation en vigueur.

→ Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuse, parpaing, carreau de plâtre,...) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celle-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique blanc.

L'emploi de bardages métalliques, bruts ou galvanisés non peints en usine est interdit. La couleur des bardages doit être en harmonie avec celle des huisseries.

Les façades de grande longueur doivent comporter des éléments d'architecture qui rythment la linéarité.

→ Couleur

En dehors des bardages bois et métalliques, la palette des couleurs des façades, des peintures et des autres éléments extérieurs ne doit pas excéder trois teintes dans celles préconisées par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne : teintes pierre, sable, ocre et blanc cassé.

Les demandes de permis de construire doivent comporter une indication des teintes choisies ; il en est de même pour les installations techniques devant rester à l'air libre.

Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne pourra être consulté pour donner son avis sur les projets.

→ Coffrets techniques

Les coffrets techniques apposés en applique des façades sont interdits.

Toitures

Les matériaux utilisés en couverture doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne préconise l'utilisation de tuiles mécaniques Marseille.

Toute couverture non peinte et traitée en usine est interdite.

Clôtures

Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des circulations routières. Il sera privilégié dans la mesure du possible une perception ouverte sur les parcelles depuis les espaces publics (voiries,...).

En conséquence, le traitement des clôtures ou limite séparatives pourra alors se faire :

- Par l'usage de fossés plantés,
- Par grillage rigide à maille rectangulaire de couleur RAL 6007 d'une hauteur de 2 mètres,
- Par des haies discontinues associant au moins trois espèces de végétaux conformément aux dispositions de l'article 13. L'essence Thuyas est à proscrire, ainsi que les haies d'essences ornementales et exotiques en façade des routes et des parcelles. L'implantation de haies d'essences locales en limite de parcelle est la seule autorisée, selon la liste produite en annexe du rapport de présentation.

Il ne pourra être accepté des dispositions différentes à ces règles que pour des raisons de sécurité reconnues particulières au programme de l'opération.

Annexes

Les annexes (garages, boxes,...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Aires de stockage

Les aires de dépôts et de stockage extérieur devront être occultées à la vue. Pour cela, elles seront :

- Soit disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis brise-vue,
- Soit elles feront l'objet d'enclos maçonnés ou paysagés spécifiques,
- Soit elles seront disposées à l'arrière des bâtiments.

Toute installation de stockage de type container doit être intégrée dans un bâtiment

Locaux techniques et ouvrages annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Tout aménagement de parcelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain de l'opération.

Enseignes lumineuses

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement du volume de bâtiment. Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne préconise l'usage d'enseigne murale qui ne doit pas dépasser 3m de haut et 5m de longueur, ni constituer une saillie de plus de 25 cm.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent, ainsi que son implantation précise.

Les demandes d'autorisation d'enseignes et de permis de construire devront être déposées en même temps. Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les enseignes lumineuses seront interdites en application de la loi 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, sur le territoire des Parcs Naturels Régionaux.

ARTICLE 1AUx 12 – STATIONNEMENT

12-1 Dans l'ensemble de la zone 1AUx, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12-2 Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12-3 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher d'usage industriel et de maintenance,
- 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher d'usage d'entrepôt et d'exposition.

Pour les hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration : une place par chambre et une place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration, avec un minimum de 1 place par établissement. En cas de construction d'un hôtel restaurant, la règle la plus restrictive sera appliquée.

12-4 Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus assimilables.

12-5 Une note spécifique devra être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire faisant apparaître le fonctionnement de l'établissement, au titre des circulations, manœuvre et stationnement des véhicules légers et des véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUx 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 D'une manière générale, les plantations existantes seront maintenues et les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés. On compte un arbre de haute ou moyenne tige choisi parmi les essences locales tous les 50 m² de surface de plancher construite.

13-2 Le traitement des limites parcellaires répondra aux spécifications précisées dans l'article 1AUx11 – clôtures.

13-3 Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer notamment les dépôts de matériaux et d'ordures, ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement.

13-4 Pour les haies mono spécifiques, les essences thuyas et cyprès de Leyland sont proscrites.

13-5 Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales figurant en annexes du rapport de présentation.

13-6 Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.

13-7 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, tout défrichement est interdit. En outre, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation.

13-8 Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque de telle sorte, notamment à être non visible depuis la voie publique, ni depuis les parcelles voisines.

13-9 Chaque opération d'aménagement devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté en pleine terre, représentant 10% au moins de la surface de l'opération.

13-10 Les bandes non urbanisées le long des voies et emprises publiques devront être aménagées. Cet aménagement devra être décrit dans le dossier de demande d'autorisation.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE 1AUx 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE AUer

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUer 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, pour l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions, installations, travaux et équipements qui ne sont pas destinés à l'exploitation et à la production d'énergies renouvelables à partir de l'énergie solaire.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'abris pour les animaux (entrepôt) dès lors que leur surface au sol n'excède pas 30 m².
- b) *Dans les secteurs concernés par le risque incendie*, en limite du massif forestier, toute construction, installation ou opération d'aménagement est admise sous réserve que l'opération comporte dans son périmètre une bande inconstructible débroussaillée d'une largeur de 12 mètres. Sur cette bande inconstructible, une piste, d'une largeur de 6 mètres minimum hors fossés reliée à une voie accessible aux engins de secours devra être aménagée.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUer 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil²³.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3-2 VOIRIE (hors bande d'accès)

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage à la destination de la zone, etc.

La largeur d'emprise des voies destinées à l'accueil de véhicules motorisés ne pourra être inférieure à une largeur d'emprise de **8 mètres** dont une largeur de chaussée de **5 mètres**.

ARTICLE AUer 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

²³ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

AmEau Ingénierie, ingénieurs conseils, URBAM, urbaniste qualifiée, GERE, ingénieurs écologues, CODE, conseil pour le développement économique et sociologique.

\\URBAMSERVER\Agencat\Urban\Production\PLU\331LeBarp\Process\Dossier\5-Règlement\Ent\DU13-01Rg.Juin2017.doc

4-2 ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

L'évacuation directe des eaux et matières, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain, du sol et du sous-sol.

■ Eaux usées industrielles :

Toutes les eaux et matières usées des constructions doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur.

■ Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE AUer 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **5 mètres**.

6-2 *Dans les secteurs concernés par le risque incendie, les implantations devront répondre à des obligations de recul supérieures, conformément à l'article AUer2.*

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

7-1 Toute construction ou installation doit être implantée sur limite séparative s'il existe un mur coupe-feu, ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**.

7-2 *Dans les secteurs concernés par le risque incendie, les implantations devront répondre à des obligations de recul supérieures, conformément à l'article AUer2.*

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

8-1 La distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **4 mètres**.

8-2 *Dans les secteurs concernés par le risque incendie, les implantations devront répondre aux obligations telles que décrites à l'article AUer2.*

ARTICLE AUer 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE AUer 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Non réglementé.

ARTICLE AUer 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-1 Les constructions neuves, installations neuves, adaptations, réfections et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement paysager et architectural de la zone.

ARTICLE AUer 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE AUer 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les abords des constructions et installations dédiées à la production d'énergie renouvelable à partir de l'énergie solaire doivent être aménagés de façon à limiter l'impact visuel du projet sur les paysages dans le respect des mesures de protection vis-à-vis du risque feu de forêt le cas échéant.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AUer 4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE AUer 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE AUer 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

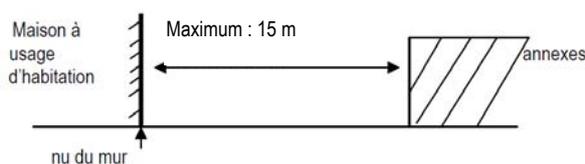
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - au commerce,
 - à la fonction de bureau,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'hôtellerie,
- b) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- c) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les **constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, y compris les constructions à usage d'habitat,
- b) dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **les extensions de bâtiments d'habitation existants**, dans la limite de 60 m² de surface de plancher de plus que la surface de plancher existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois,
- c) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, **les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes** sous conditions :
 - d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement : la distance maximale entre le nu des murs est de 15 m :



- de ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocité.
- d) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, **les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif**.
 - e) **la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial** en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - f) **les clôtures** nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11-2^{ème} du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, d'artisanat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

■ Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil²⁴.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

■ Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

3-2 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4-2 ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement collectif situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Les études de sol ainsi que le Schéma Directeur d'Assainissement serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

■ Eaux usées autres que domestiques :

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

²⁴ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil²⁵ (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes dans les zones vertes publiques ou de plantation à réaliser. Elles seront réceptionnées par la commune qui pourra en assurer l'entretien ultérieurement.

4-3 ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

La commune du BARP appartenant au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il est demandé dans le cadre d'implantation d'éclairage public de suivre les critères traduits dans le document validé par le Comité Syndical du PNRLG intitulé : « Eclairage public-Préconisations pour le Territoire du Parc ».

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

²⁵ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7-1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**. Cette distance est étendue à **10 mètres** pour les installations classées.

7-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

7-3 Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 35 m², hors piscine.

9-2 Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10-1 La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 mètres (R+1) pour les bâtiments d'habitation. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

10-2 Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

10-3 La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **3,50 mètres**.

10-4 Dans tous les cas, le seuil des constructions doit être à plus de **40 cm** par rapport au niveau fini de la voirie de desserte.

10-5 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

10-6 Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

10-7 S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le paysage.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 REGLES

A. Construction neuve à usage d'habitation :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

▪ **Adaptation au sol**

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la maison soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

▪ **Formes architecturales**

Le plan sera de forme simple : carré ou rectangulaire, une unité de matériaux devra être recherchée.

▪ **Parements extérieurs**

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

▪ **Façade**

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie.

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

▪ **Menuiseries**

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

■ Toitures

Les couvertures auront une pente supérieure à 35%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm).

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

Au-delà de 12 m² de surface de plancher, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement. Les tuiles colorées sont interdites. La restauration à l'identique des toitures est par ailleurs autorisée.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le matériau de couverture sera soit de type tuile canal ou canal océane ou romane canal ou bien mécanique dite de Marseille.

Le voligeage sera non jointif sur chevron.

Le lambrissage est proscrit.

Les supports en fibrociment de teinte tuile (et non gris) sont tolérés, si ces supports sont recouverts de tuiles type canal. Ils ne devront être en aucun cas apparents.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accôle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

■ Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Les mêmes exigences de construction sont imposées pour les annexes que pour la construction principale.

B. Pour les autres constructions neuves :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

C. Travaux concernant le bâti ancien :

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

■ Parements extérieurs

Il s'agit de :

- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état (ne pas piquer l'enduit en totalité si seules quelques reprises sont nécessaires...).
- Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.
- Restaurer les parties maçonnées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux aérienne sans ciment...).
- Ne pas sabler la pierre, mais la gommer ou la brosser et la protéger soit avec un badigeon de chaux soit avec un produit hydrofuge compatible et non brillant.
- Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées...
- Mettre à nu les maçonneries de remplissage non construites pour être exposées, est de nature à porter atteinte à l'identité architecturale, stylistique et patrimoniale de l'immeuble.

L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois. Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement. Les baguettes d'angles sont à proscrire.

▪ **Charpente**

Il s'agit de :

- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place.
- Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section et de même essence que celles existantes.

Les bouts de chevrons seront chanfreinés. Le voligeage apparent sera à claire-voie.

▪ **Menuiseries**

Il s'agit de :

- Conserver les dimensions des baies d'origine et leurs emplacements.
- Pour les constructions postérieures à 1960, les menuiseries mises en place doivent être en relation avec l'époque des constructions.
- Refaire les volets à l'identique de l'existant : lames larges, irrégulières, et volets sans écharpe en « Z ».

▪ **Bardage**

Il s'agit de :

- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mise en place dans le même sens que celles d'origine.
- Harmoniser la teinte avec les bardages existants conservés.

▪ **Toitures**

Il s'agit de :

- Conserver les pentes de toit d'origine,
- Mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants,
- Conserver les débords de toit larges et ne pas installer de bandeaux de rives.
- Conserver une forme de toiture relativement souple avec quelques ondulations légères, ne pas faire une toiture d'aspect neuf, tirée au cordeau. Pour cela il n'est pas nécessaire de recaler toutes les pièces de bois changées.
- S'il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves sur le dessus, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées sera réalisé.

D. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont prosrites.

L'extension se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

E. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment :

Les travaux ne doivent pas être irréversibles.

Il s'agit de :

- Ne pas gommer la fonction première du bâtiment mais composer un aménagement respectueux de celui-ci.
- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

13-2 Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Np, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.

En secteur Nch, toute construction ou installation est interdite à l'exception de celles évoquées à l'article N2.

En secteur Nh, toute construction ou installation est interdite à l'exception de celles évoquées à l'article N2.

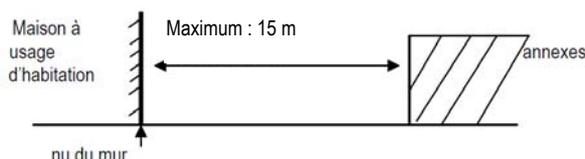
En dehors des secteurs Nh, Np et Nch, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'habitat,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - au commerce,
 - à la fonction de bureau,
 - à l'hôtellerie,
- b) La création de terrains de camping,
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation,
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
- g) Les résidences mobiles de loisirs,
- h) Les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
- i) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En dehors des secteurs Nh, Np et Nch, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les **abris ou serres nécessaires à l'exploitation agricole**, à condition d'être liée à une exploitation existante dans la zone et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- b) dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du **site les extensions de bâtiments d'habitation existants**, dans la limite de 60 m² de surface de plancher de plus que la surface de plancher existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois.
- c) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, **les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes** sous conditions :
 - d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement : la distance maximale entre le nu des murs est de 15 m :



- de ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocité.
- d) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, **les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif**.

- e) **pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination** (article L.151-11-2^{ème} du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, d'artisanat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé.
- f) **la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial** en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- g) **les locaux techniques** nécessaires à l'exploitation forestière.
- h) **les clôtures** nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

En secteur Nh, sont uniquement autorisées :

- a) Les **affouillements et les exhaussements du sol** sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, hormis pour les piscines,
- b) Les équipements d'intérêt collectif : autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- c) Les **constructions, extensions, annexes et changements de destination à vocation d'habitat et de bureaux, commerce, hébergement hôtelier** sont admises, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
 - que cela ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
 - que cela ne n'entraîne pas pour le voisinage une augmentation des nuisances,
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.

En secteur Nch, sont uniquement autorisées :

- a) **La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial** en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- b) **Les constructions et installations nouvelles destinées aux activités équestres**, à l'hébergement des chevaux et à l'accueil du public,
- c) **Les clôtures** nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

■ Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil²⁶.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

■ Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

²⁶ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

AmEau Ingénierie, ingénieurs conseils, URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée et architecte d.p.l.g., GERE, ingénieurs écologues, CODE, conseil pour le développement économique et sociologue.

\\URBAMSERVER\Agencet\Urban\Production\PLU\331LeBarp\PiecesDossier\5-RèglementEcrit\DU13-01Rg Juin2017.doc

3-2 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 En secteur Nh, toute demande d'autorisation se verra refusée en l'absence d'un ou de plusieurs réseaux au droit de la parcelle concernée par le projet.

4-2 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4-3 ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4-4 ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

La commune du BARP appartenant au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il est demandé dans le cadre d'implantation d'éclairage public de suivre les critères traduits dans le document validé par le Comité Syndical du PNRLG intitulé : « Eclairage public-Préconisations pour le Territoire du Parc ».

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,

- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7-1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à **3 mètres**.

7-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres et les piscines non couvertes,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 35 m², hors piscine.

9-2 En secteur N_h : l'emprise au sol totale (incluant les constructions déjà existantes) est limitée à **30%** de la surface totale de l'unité foncière.

9-3 En secteur N_{ch} : l'emprise au sol totale (incluant les constructions déjà existantes) est limitée à **8%** de la surface totale de l'unité foncière.

9-4 Non réglementé dans le reste de la zone.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au niveau du trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10-1 La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m (R+1)**.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

10-2 Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

10-3 La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **3,50 mètres**.

10-4 Dans tous les cas, le seuil des constructions doit être à plus de **40 cm** par rapport au niveau fini de la voirie de desserte.

10-5 Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

10-6 Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

10-7 S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le paysage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 REGLES

A. Construction neuve à usage d'habitation :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

▪ **Adaptation au sol**

L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faîtage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la maison soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

▪ **Formes architecturales**

Le plan sera de forme simple : carré ou rectangulaire, une unité de matériaux devra être recherchée.

▪ **Parements extérieurs**

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

▪ **Façade**

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie.

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

▪ **Menuiseries**

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

■ Toitures

Les couvertures auront une pente supérieure à 35%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm).

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

Au-delà de 12 m² de surface de plancher, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement. Les tuiles colorées sont interdites. La restauration à l'identique des toitures est par ailleurs autorisée.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le matériau de couverture sera soit de type tuile canal ou canal océane ou romane canal ou bien mécanique dite de Marseille.

Le voligeage sera non jointif sur chevron.

Le lambrissage est proscrit.

Les supports en fibrociment de teinte tuile (et non gris) sont tolérés, si ces supports sont recouverts de tuiles type canal. Ils ne devront être en aucun cas apparents.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accôle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

■ Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Les mêmes exigences de construction sont imposées pour les annexes que pour la construction principale.

B. Pour les autres constructions neuves :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

C. Travaux concernant le bâti ancien :

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

■ Parements extérieurs

Il s'agit de :

- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état (ne pas piquer l'enduit en totalité si seules quelques reprises sont nécessaires...).
- Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.
- Restaurer les parties maçonnées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux aérienne sans ciment...).
- Ne pas sabler la pierre, mais la gommer ou la brosser et la protéger soit avec un badigeon de chaux
- soit avec un produit hydrofuge compatible et non brillant.

- Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées...
- Mettre à nu les maçonneries de remplissage non construites pour être exposées, est de nature à porter atteinte à l'identité architecturale, stylistique et patrimoniale de l'immeuble.

L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois. Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement. Les baguettes d'angles sont à proscrire.

■ **Charpente**

Il s'agit de :

- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place.
- Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section et de même essence que celles existantes.

Les bouts de chevrons seront chanfreinés. Le voligeage apparent sera à claire-voie.

■ **Menuiseries**

Il s'agit de :

- Conserver les dimensions des baies d'origine et leurs emplacements.
- Pour les constructions postérieures à 1960, les menuiseries mises en place doivent être en relation avec l'époque des constructions.
- Refaire les volets à l'identique de l'existant : lames larges, irrégulières, et volets sans écharpe en « Z ».

■ **Bardage**

Il s'agit de :

- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mise en place dans le même sens que celles d'origine.
- Harmoniser la teinte avec les bardages existants conservés.

■ **Toitures**

Il s'agit de :

- Conserver les pentes de toit d'origine,
- Mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants,
- Conserver les débords de toit larges et ne pas installer de bandeaux de rives.
- Conserver une forme de toiture relativement souple avec quelques ondulations légères, ne pas faire une toiture d'aspect neuf, tirée au cordeau. Pour cela il n'est pas nécessaire de recaler toutes les pièces de bois changées.
- S'il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves sur le dessus, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées sera réalisé.

D. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

L'extension se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

E. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment :

Les travaux ne doivent pas être irréversibles.

Il s'agit de :

- Ne pas gommer la fonction première du bâtiment mais composer un aménagement respectueux de celui-ci.
- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L. R.151-41 3°) sont soumis à déclaration.

13-2 Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.

13-3 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

13-4 *Dans le secteur Nch* : conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 1000	Beige vert		
RAL 1001	Beige		
RAL 1002	Jaune sable		
RAL 1003	Jaune de sécurité		
RAL 1004	Jaune or		
RAL 1005	Jaune miel		
RAL 1006	Jaune maïs		
RAL 1007	Jaune narcisse		
RAL 1011	Beige brun		
RAL 1012	Jaune citron		
RAL 1013	Blanc perlé	X	
RAL 1014	Ivoire	X	
RAL 1015	Ivoire claire	X	
RAL 1016	Jaune soufre		
RAL 1017	Jaune safran		
RAL 1018	Jaune zinc		
RAL 1019	Beige gris		
RAL 1020	Jaune olive		
RAL 1021	Jaune colza		
RAL 1023	Jaune trafic		
RAL 1024	Jaune ocre		
RAL 1027	Jaune curry		
RAL 1028	Jaune melon		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 5007	Bleu brillant		
RAL 5008	Bleu gris		
RAL 5009	Bleu azur		
RAL 5010	Bleu gentiane		
RAL 5011	Bleu acier		
RAL 5012	Bleu clair		
RAL 5013	Bleu cobalt		
RAL 5014	Bleu pigeon		
RAL 5016	Bleu ciel		
RAL 5017	Bleu trafic		
RAL 5018	Bleu turquoise		
RAL 5019	Bleu capri		
RAL 5020	Bleu océan		
RAL 5021	Bleu d'eau		
RAL 5022	Bleu nocturne		
RAL 5023	Bleu distant		
RAL 5024	Bleu pastel		
RAL 6000	Vert platine		
RAL 6001	Vert émeraude		
RAL 6002	Vert feuillage		
RAL 6003	Vert olive		
RAL 6004	Vert bleu		
RAL 6005	Vert mousse		
RAL 6006	Olive gris		
RAL 6007	Vert bouteille		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 6008	Vert brun		
RAL 6009	Vert sapin		
RAL 6010	Vert herbe		
RAL 6011	Vert réséda		
RAL 6012	Vert noire		
RAL 6013	Vert jonc		
RAL 6014	Olive jaune		
RAL 6015	Olive noire		
RAL 6016	Vert turquoise		
RAL 6017	Vert mai		
RAL 6018	Vert jaune		
RAL 6019	Vert blanc		
RAL 6020	Vert oxyde chromique		
RAL 6021	Vert pâle		
RAL 6022	Olive brune		
RAL 6024	Vert trafic		
RAL 6025	Vert fougère		
RAL 6026	Vert opale		
RAL 6027	Vert clair		
RAL 6028	Vert pin		
RAL 6029	Vert menthe		
RAL 6032	Vert de sécurité		
RAL 6033	Turquoise menthe		
RAL 6034	Turquoise pastel		
RAL 7000	Petit-gris		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 7001	Gris argent		
RAL 7002	Gris olive		
RAL 7003	Gris mousse		
RAL 7004	Gris de sécurité		
RAL 7005	Gris souris		
RAL 7006	Gris beige		
RAL 7008	Gris kaki		
RAL 7009	Gris vert		
RAL 7010	Gris tente		
RAL 7011	Gris fer		
RAL 7012	Gris basalte		
RAL 7013	Gris brun		
RAL 7015	Gris ardoise		
RAL 7016	Gris anthracite		
RAL 7021	Gris noir		
RAL 7022	Gris terre d'ombre		
RAL 7023	Gris béton		
RAL 7024	Gris graphite		
RAL 7026	Gris granit		
RAL 7030	Gris pierre		
RAL 7031	Gris bleu		
RAL 7032	Gris silex	X	
RAL 7033	Gris ciment		
RAL 7034	Gris jaune		
RAL 7035	Gris clair	X	

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 7036	Gris platine		
RAL 7037	Gris poussière		
RAL 7038	Gris agate	X	
RAL 7039	Gris quartz		
RAL 7040	Gris fenêtre		
RAL 7042	Gris trafic A		
RAL 7043	Gris trafic B		
RAL 7044	Gris soie	X	
RAL 7045	Télé Gris 1		
RAL 7046	Télé Gris 2		
RAL 7047	Télé Gris 4	X	
RAL 8000	Brun vert		
RAL 8001	Brun terre de sienne		X
RAL 8002	Brun de sécurité		
RAL 8003	Brun argile		X
RAL 8004	Brun cuivré		
RAL 8007	Brun fauve		
RAL 8008	Brun olive		
RAL 8011	Brun noisette		
RAL 8012	Brun rouge		
RAL 8014	Brun sépia		
RAL 8015	Marron		
RAL 8016	Brun acajou		
RAL 8017	Brun chocolat		
RAL 8019	Brun gris		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 8022	Brun noir		
RAL 8023	Brun orangé		X
RAL 8024	Brun beige		
RAL 8025	Brun pâle		
RAL 8028	Brun terre		
RAL 9001	Blanc crème	X	
RAL 9002	Blanc gris	X	
RAL 9003	Blanc de sécurité		
RAL 9004	Noir de sécurité		
RAL 9005	Noir profond		
Aluminium RAL 9006	Aluminium blanc		
Aluminium RAL 9007	Aluminium gris		
RAL 9010	Blanc pur		
RAL 9011	Noir graphite		
RAL 9016	Blanc trafic		
RAL 9017	Noir trafic		
RAL 9018	Blanc papyrus	X	

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer au nuancier s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.

Annexe 2 – Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)

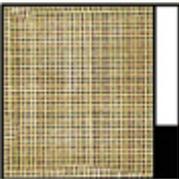
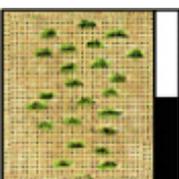
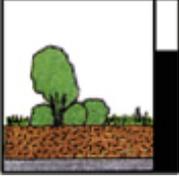
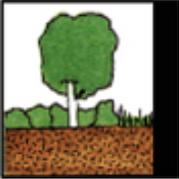
Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les surfaces partielles d'une parcelle auront donné des coefficients dépendant de leur "valeur écologique".

**Coefficient valeur écologique par m²
de sorte de surface**

Description des sortes de surface

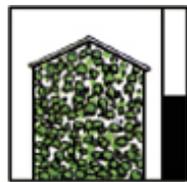
	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune



Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit

0,2

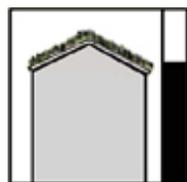
Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée



Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m

0,5

Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m



Planter la toiture

0,7

Planter sur les toits de manière extensive ou intensive